

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
Právnická fakulta

JUDr. Mgr. Jan Bajura

**Právní důvody zániku nájmu bytu se zvláštním
přihlédnutím k výpovědi z nájmu**

**Legal reasons for termination of apartment lease with
specific reference to notice of apartment termination**

Disertační práce

Školitel: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, srpen 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto disertační práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 30. srpna 2011

Jan Bajura

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval svému školiteli doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D. za vstřícný přístup, pomoc, odborné rady a metodické vedení při vypracování této disertační práce.

Dále bych rád poděkoval doc. Mag. phil. Dr. iur. Haraldmu Scheuovi, Ph.D. za cennou pomoc při pronikání do rakouské a německé právní úpravy zkoumané problematiky.

OBSAH

Úvod	8
1. Způsoby zániku nájmu bytu	10
1.1. Dovolené způsoby zániku nájmu	10
1.2. Nedovolené způsoby zániku nájmu	11
2. Dohoda o ukončení nájmu bytu	13
2.1. Obsahové náležitosti dohody	13
2.2. Forma dohody	13
2.3. Více subjektů na straně nájemce nebo pronajímatele	14
2.4. Bytová náhrada	16
3. Narovnání	17
4. Výpověď z nájmu bytu	18
4.1. Obecná charakteristika	18
4.2. Zastoupení při výpovědi	18
4.3. Podmínky účinnosti výpovědi	19
4.4. Zachování účinku výpovědi v případě právního nástupnictví	23
4.5. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu	24
5. Výpověď ze strany pronajímatele	26
5.1. Na straně pronajímatele je více subjektů	26
5.2. Obsahové náležitosti výpovědi	27
5.3. Forma výpovědi	28
6. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu	29
6.1. Obecná charakteristika	29
6.2. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi	30
6.3. Obrana nájemce – žaloba na určení neplatnosti výpovědi	37
6.4. Jednotlivé výpovědní důvody	43
6.4.1. Opakované hrubé porušování dobrých mravů v domě	44
6.4.2. Hrubé porušení povinností nájemce	50
6.4.3. Nájemce má dva a více bytů	69
6.4.4. Nájemce byt neužívá nebo jej užívá jen občas	82
6.4.5. Nájemce bytu zvláštní určení není zdravotně postiženou osobou	95
7. Výpověď pronajímatele s přivolením soudu	100
7.1. Obecná charakteristika	100
7.2. Přivolení soudu jako podmínka zániku nájmu	100
7.3. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi	101
7.4. Doručení výpovědi – nezávisle na žalobě nebo jako součást žaloby o přivolení k výpovědi	109
7.5. Řízení o přivolení k výpovědi	112
7.6. Přivolení soudu k výpovědi de lege ferenda	121
7.7. Jednotlivé výpovědní důvody	121

7.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné	121
7.7.2. Nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci, na kterou je nájem bytu vázán, a pronajímatel služební byt potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat	130
7.7.3. Z důvodu veřejného zájmu je třeba s bytem nebo naložit tak, že jej nebude možné užívat nebo dům nebo byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat	139
7.7.4. Byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat	145
8. Bytové náhrady, právo na bydlení a vyklizení bytu	149
8.1. Formy bytových náhrad a přístřeší	149
8.2. Jakým způsobem se zajišťuje bytová náhrada a na jak dlouhou dobu?	150
8.3. Právo (bývalého nájemce) na bydlení do zajištění bytové náhrady	151
8.4. Vyklizení bytu	151
8.4.1. Řízení nalézací	151
8.4.2. Řízení vykonávací	154
9. Výpověď pronajímatele v zahraničí	157
9.1. Rakousko	157
9.2. Německo	158
9.3. Slovensko	160
10. Výpověď pronajímatele v návrhu nového občanského zákoníku	162
11. Výpověď ze strany nájemce	164
11.1. Rozdíly mezi výpovědí nájemce a výpovědí pronajímatele	164
11.2. Obsahové náležitosti výpovědi	164
11.3. Forma výpovědi	165
11.4. Bytová náhrada	165
12. Odstoupení od nájemní smlouvy	166
12.1. Důvody pro odstoupení	166
12.2. Obsahové náležitosti odstoupení	168
12.3. Forma odstoupení	168
12.4. Bytová náhrada	169
12.5. Odstoupení od nájemní smlouvy de lege ferenda	170
13. Uplynutí doby, na kterou je nájem sjednán	171
13.1. Sjednání nájmu na dobu určitou	171
13.2. Poslední den nájmu připadne na den pracovního klidu	171
13.3. Prolongace nájmu bytu	171
13.4. Bytová náhrada	172
14. Skončení výkonu práce, na kterou je nájem bytu vázán	173
14.1. Sjednání nájmu bytu na dobu výkonu práce	173
14.2. Následky skončení výkonu práce, na kterou je nájem vázán	173
14.3. Bytová náhrada	175

15. Zánik členství v bytovém družstvu	176
15.1. Způsoby zániku členství v bytovém družstvu	176
15.2. Bytová náhrada	178
15.3. Bytová novela občanského zákoníku	179
15.4. Návrh nového občanského zákoníku	179
16. Smrt nájemce, opuštění bytu	180
16.1. Následky smrti nájemce a pronajímatele	180
16.2. Důsledky smrti nájemce po 1.11.2011	180
16.3. Důsledky smrti nájemce podle návrhu nového občanského zákoníku	180
16.4. Opuštění bytu nájemcem	181
17. Splynutí nájemce a pronajímatele v jedné osobě	182
18. Zničení bytu a jiné případy nemožnost plnění ze strany pronajímatele	183
18.1. Zničení bytu	183
18.2. Jiné případy nemožnosti plnění ze strany pronajímatele	183
19. Zánik nájmu bytu ve zvláštních případech	184
19.1. Vylvlastnění	184
19.2. Soudní výkon rozhodnutí, exekuce	184
19.3. Veřejná dražba	185
19.4. Insolvenční řízení	185
Závěr	186
Seznam použité literatury	189
Abstrakt	193
Klíčová slova	199

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Právní předpisy

ObčZ	zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
OSŘ	zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
StavZ	zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění
ŽivnZ	zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění

Judikatura

KS	krajský soud
VS	vrchní soud

Poznámka

Pokud není u spisové značky rozhodnutí uvedeno KS nebo VS, jedná se o rozhodnutí Nejvyššího soudu

Úvod

Tato disertační práce pojednává o způsobech zániku nájmu se zvláštním přihlédnutím k výpovědi z nájmu bytu.

Jedná se o problematiku velmi živou a diskutovanou jak politicky ve sdělovacích prostředcích a na půdě parlamentu, tak právně v odborných časopisech. Přitom jde o téma poměrně komplikované a vyvolávající řadu sporných otázek, o čemž svědčí bohatá judikatura. Právní úprava v oblasti nájmu bytu se vyvíjí. Zásadní změny do oblasti zániku nájmu bytu vnesla především novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., která s sebou přinesla institut výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu. Uvedená novela dodnes vyvolává řadu otázek. Další změny přinese od 1.11.2011 novela č. 132/2011 Sb., která sice některé sporné otázky řeší, bohužel však některé nové problémy vytváří. Konečně zásadní změny možná přinese nový občanský zákoník, pokud bude schválen. Ze všech těchto důvodů považuje autor zvolené téma za aktuální a zasluhující si pozornost.

Autorovým hlavním cílem bylo problematiku zániku nájmu bytu komplexně shrnout a popsat s ohledem na dostupnou judikaturu i závěry právní nauky. Práce slouží k prezentaci autorových úvah *de lege lata* i *de lege ferenda*, z pohledu vědy i právní praxe.

Vedlejším autorovým cílem bylo vytvořit práci, která by mohla být využitelná pro studenty právnických fakult, popř. pro odborníky z praxe.

Platná právní úprava je hodnocena s ohledem na její využití v aktuální praxi, v historickém kontextu i v komparaci s úpravou, která má teprve nabýt účinnosti (zák. č. 132/2011 Sb.), popř. která je teprve připravována (návrh nového občanského zákoníku). Část práce je věnována rovněž srovnání se zahraničím. V práci jsou průběžně činěny odkazy na budoucí právní úpravu.

Pro zpracování zvoleného tématu byly využity odborné monografie, komentáře, učebnice občanského práva, odborná periodika, judikatura (cca 300 rozsudků), elektronické databáze, internetové zdroje a zahraniční právní předpisy.

Úvodní část práce se zabývá zánikem nájmu bytu v obecné rovině – dovolenými a nedovolenými možnostmi ukončení nájmu bytu. V dalších kapitolách jsou podrobně rozebrány jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu. Stěžejná část práce je věnována výpovědi z nájmu bytu, která je bezesporu nejproblémovějším způsobem skončení nájmu bytu. Rozsáhle je pracováno zejména s judikaturou, která je u některých obecně formulovaných výpovědních důvodů naprosto nezbytnou pomůckou. V případech, kde

je to vhodné, autor připojuje i rozборы konkrétních kauz. U každého výpovědního důvodu je připojeno srovnání s právním stavem, který nastane po 1.11.2011 v důsledku účinnosti zákona č. 132/2011 Sb., a srovnání s návrhem nového občanského zákoníku. Pozornost je věnována rovněž zahraniční právní úpravě - autor se zaměřil na nejbližší sousedy České republiky, konkrétně na Rakousko, Německo a Slovensko.

Právní stav je zachycen k 30. srpnu 2011.

1. Způsoby zániku nájmu bytu

- 1.1. Dovolené způsoby zániku nájmu
- 1.2. Nedovolené způsoby zániku nájmu

1.1. Dovolené způsoby zániku nájmu

Právní vztah vzniklý ze smlouvy o nájmu bytu může zaniknout jako takový nebo jen mezi osobou původního pronajímatele a původního nájemce (např. změna vlastnictví bytu, přechod nájmu bytu nebo výměna bytu). První případ je v teorii někdy nazýván jako tzv. absolutní zánik nájmu bytu, druhý jako relativní zánik nájmu bytu. Ve druhém případě se ale ve skutečnosti nejedná o zánik závazkového vztahu. Závazkový vztah trvá i nadále, pouze nastává změna v jeho subjektech. Případy tzv. relativního zániku nájmu bytu, tedy změny nájemního vztahu v subjektech, nejsou předmětem této práce, a nebude jim tudíž věnována bližší pozornost.

Právní vztah vzniklý ze smlouvy o nájmu bytu může zaniknout z různých právních důvodů.

Způsoby zániku nájmu bytu vypočítává především § 710 ObčZ, který mezi právní důvody zániku nájmu bytu řadí písemnou dohodu, písemnou výpověď a uplynutí doby.

Z tohoto ustanovení nelze dovodit, že by výše uvedený výčet byl výčtem taxativním (nejsou použita slova „jen“, „pouze“ apod.). Proto se připouští i jiné způsoby zániku nájmu mající oporu v jiných ustanoveních občanského zákoníku. Použitelná jsou především obecná způsoby zániku nájmu, tj. odstoupení od nájemní smlouvy (§ 679 ObčZ) a zničení pronajaté věci (§ 680 odst. 1 ObčZ). Ukončení nájmu bytu je možné i některým z obecných způsobů zániku závazků – splnutím (§ 584 ObčZ) nebo narovnáním (§ 585 ObčZ), což lze však považovat za zvláštní případ dohody. Nájem zanikne z povahy věci též smrtí nájemce, pokud nedojde k přechodu nájmu, i když to zákon výslovně nezmiňuje.

Lze tak shrnout, že nájem bytu může zaniknout

❖ na základě právního úkonu

- dvoustranného – dohoda (popř. narovnání) či
 - jednostranného – výpověď, odstoupení
- nebo

❖ na základě jiné právní skutečnosti, konkrétně na základě

- uplynutí doby,
- skončení výkonu práce, na kterou je nájem vázán,
- zániku členství v bytovém družstvu,

- smrti nájemce (pokud nedojde k přechodu nájmu),
- splnutí nájemce a pronajímatele v jedné osobě,
- zničení bytu.

Uvedené způsoby zániku nájmu bytu se uplatní na všechny typy bytů, tj. i na družstevní, služební byty, byty zvláštního určení či byty v domech zvláštního určení.

1.2. Nedovolené způsoby zániku nájmu

V praxi mohou činit potíže některá ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem, na základě kterých má dojít k zániku nájmu bytu při naplnění sjednaných důvodů.

Při posuzování, zda určitá právní skutečnost je způsobilá přivodit zánik nájmu bytu je třeba mít na paměti, že nájem bytu je chráněným vztahem a účelem zákonné úpravy je chránit slabší smluvní stranu (nájemce). Právní reglementace je tak jednostranně kogentní, tj. nelze se od ní smluvně odchýlit v neprospěch nájemce. Je zde tedy omezena smluvní volnost účastníků právního vztahu. Z uvedeného důvodu je nutné opatrně posuzovat ujednání smluvních stran, která by mohla nad rámec případů předvídaných zákonem přivodit zánik nájmu bytu a která by tak mohla vést k obcházení zákonné ochrany nájemce před ztrátou bydlení.

Nejvyšší soud se ve své rozhodovací praxi zabýval dodatkem k nájemní smlouvě, ve kterém bylo ujednáno, že „*nájemní vztah skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce nájemné a služby a vyúčtování služeb - řádně a včas nezaplatil*“. V odůvodnění svého rozsudku ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007 konstatoval, že „**účastníci si v ujednání obsaženém v dodatku - nad rámec zákona - sjednali v konečném důsledku další [zákonem nepředpokládaný, neupravený a ve srovnání s výpovědí pro neplacení nájemného a úhrad podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. přísnější] způsob zániku nájmu bytu. Takováto dohoda však účelu a smyslu zákona (a to nejen ustanovení § 710 obč. zák., nýbrž i ustanovení § 712 odst. 5 věty první obč. zák.) odporuje, neboli obchází jej; je tedy absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., a proto nemohla vyvolat ve vztahu k nájemnímu poměru žalovaného k bytu žádné právní účinky. Z uvedeného tudíž vyplývá, že účastníci právního vztahu nájmu bytu si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona (ustanovení § 710 ve spojení s § 711 obč. zák., popřípadě ustanovení § 584 a § 679 odst. 3 věta první obč. zák.).**“

V odborné literatuře lze najít (částečně) kritické názory k tomuto judikátu – např. Milan Hulmák v komentáři k občanskému zákoníku¹ nebo Michal Vlasák v časopise Právní

¹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2104

fórum.²

Osobně se domnívám, že právní větu „**účastníci právního vztahu nájmu bytu si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona**“ nelze použít kategoricky, ale pouze na skutkově obdobné případy. Nejvyšší soud posuzoval v uvedené kauze platnost smluvního ujednání, které by vedlo ke zhoršení právního postavení nájemce. Otázkou je, jak by bylo posouzeno ujednání, které by bylo ku prospěchu nájemce a posilovalo by jeho postavení. Možnost takového ujednání lze patrně připustit, neboť úprava nájmu bytu je jednostranně kogentní. Nelze omezovat smluvní volnost tam, kde by cílem takového omezení nebyla ochrana slabší smluvní strany. Lze si tak například představit ujednání zakládající nájemci právo odstoupit od smlouvy pro případ určitého hrubého porušení povinnosti ze strany pronajímatele.

Lze konstatovat, že neplatnými ujednáními budou především

- ❖ **rozvazovací podmínky, při jejichž naplnění má dojít k zániku nájmu** (typicky pro prodlení s placením nájemného v určité délce)
- ❖ **smluvní ujednání o důvodech, pro které je možné od nájemní smlouvy odstoupit** (typicky nejružnější porušení povinností nájemce), **popř.**
- ❖ **jiná ujednání, kterými by si smluvní strany sjednaly jiný způsob zániku nájmu bytu nad rámec zákona, za splnění předpokladu, že by taková ujednání obcházela občanský zákoník, tj. zejména zhoršovala právní postavení nájemce nebo vylučovala jeho ochranu.**

Nelze připustit, aby smluvním rozšířením důvodů pro ukončení nájmu bytu docházelo k obcházení tradičního institutu výpovědi pronajímatele pouze ze zákonem stanovených důvodů, a tím i k vyloučení práva nájemce bydlet v bytě ještě minimálně po dobu výpovědní lhůty a k vyloučení práva na bytovou náhradu.

Tím by fakticky zanikly právní garance ochrany nájemce před ztrátou bydlení, neboť důvody zániku nájmu bytu by si pronajímatel mohl libovolně sám vymýšlet.

² VLASÁK, Michal. K zániku nájmu bytu. *Právní fórum*, 2009, č. 1. s. 33 - 35

2. Dohoda o ukončení nájmu bytu

- 2.1. Obsahové náležitosti dohody
- 2.2. Forma dohody
- 2.3. Více subjektů na straně nájemce nebo pronajímatele
- 2.4. Bytová náhrada

Jako u jakéhokoliv jiného závazkového vztahu, mohou se i subjekty nájmu bytu shodnout na tom, že již nadále nechtějí pokračovat ve smluvním vztahu a ukončit nájem dohodou. Tento způsob zániku nájmu bytu výslovně uvádí § 710 odst. 1 ObčZ. Právní vztah zaniká dnem, na němž se účastníci dohodli ve smlouvě.

2.1. Obsahové náležitosti dohody

Občanský zákoník pro takovou dohodu nepředepisuje zvláštní obsahové náležitosti. Postačí, pokud bude dohoda splňovat obecné náležitosti právního úkonu dle § 37 a násl. ObčZ. Především musí splňovat požadavek určitosti, tzn. že z ní musí být zcela zřejmé, jaký nájemní vztah má být dohodou ukončen – nejlépe odkazem na datum uzavření nájemní smlouvy a identifikací předmětného bytu.

2.2. Forma dohody

Dle § 710 odst. 1 ObčZ může nájem bytu zaniknout pouze písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. K zániku nájmu bytu by nemohlo dojít ústní dohodou, nebo dokonce konkludentním jednáním nájemce (např. faktickým odstěhováním se z bytu). V takovém případě by právní vztah nájmu bytu trval i nadále.³

Uvedené pravidlo se týká i nájmu, který vznikl na základě ústní dohody nebo konkludentně. Takový způsob vzniku nájmu bytu umožňovala právní úprava účinná od 1.1.1992 do 31.12.1994. Teprve od 1.1.1995 byla pro smlouvu o nájmu bytu předepsána obligatorní písemná forma.

Dohoda nemusí mít uzavřena za fyzické přítomnosti obou smluvních stran a ani projevy účastníků nemusí být na téže listině, nicméně např. prostá výměna mailů (bez elektronického podpisu či mimo prostředí datových schránek) by zánik nájmu nepřivodila. Písemná forma je dodržena tehdy, pokud je smlouva uzavřena

❖ v listinné podobě s podpisy obou smluvních stran (např. smlouva uzavřená

³ srov. NS 26 Cdo 451/2000

- korespondenčně),
- ❖ elektronicky s elektronickými podpisy (např. elektronicky podepsané maily), popř. uzavřená za pomoci datových schránek,
 - ❖ smlouva uzavřená faxem (listiny posílané faxem však musí být podepsány),
 - ❖ telegramem (s podepsaným zadáním) – takový způsob uzavření dohody si však lze stěží prakticky představit.

Smluvní strany mohou zvolit i přísnější formu. Mohou nechat ověřit podpisy, popř. mohou dohodu sepsat ve formě notářského zápisu. Sepsání dohody ve formě notářského zápisu má tu výhodu, že takový zápis představuje exekuční titul pro případ, že by ze strany nájemce nedošlo k dobrovolnému vyklizení bytu.

Při zmínce o exekučním titulu je třeba vzpomenout i na to, že dohoda může být uzavřena v rámci probíhající soudního řízení formou soudního smíru, který má pak účinky pravomocného soudního rozhodnutí.

2.3. Více subjektů na straně nájemce nebo pronajímatele

Pokud je **na straně pronajímatele více subjektů**, záleží na tom, jestli je byt v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.

V případě, že je **byt v podílovém spoluvlastnictví**, uplatní se pravidlo uvedené v § 139 odst. 2 ObčZ - postačí, aby dohodu jménem pronajímatele uzavřel většinový spoluvlastník. Je však třeba dát menšinovému spoluvlastníkovi možnost se k uzavření takového dohody alespoň vyjádřit, a to pod sankcí absolutní neplatnosti.⁴ Pakliže mu však taková možnost dána byla a byl přehlasován, nemůže se dle judikatury s úspěchem bránit proti většinovému rozhodnutí soudní cestou, neboť se nejedná o případ *důležité změny společné věci*.⁵

V případě, že je **byt ve společném jmění manželů**, použije se § 145 odst. 2 ObčZ. Otázkou je, zda uzavření dohody o zániku nájmu bytu je či není obvyklou správou majetku. Judikatura na to neposkytuje výslovnou odpověď, převážně se však má za to, že otázky nájmu bytu nejsou obvyklou správou.⁶ Dle mého názoru nespadá pronajmutí bytu ve společném jmění manželů nebo ukončení takového pronájmu do rámce obvyklé správy majetku. Pronajmutím bytu dochází ve sféře pronajímatelů přechodně ke ztrátě práva na bydlení v tomto bytě, ukončením pronájmu naopak k jeho obnovení, avšak současně i ke ztrátě mnohdy podstatného příjmu rodiny pronajímatelů.

⁴ NS 22 Cdo 1658/ 2001

⁵ NS 22 Cdo 294/2004

⁶ např. SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. s. 55

Vzhledem k významu práva na bydlení i hodnotě finančního plnění spojeného s nájmem nelze tedy říci, že by právní úkony vedoucí ke zmíněným důsledkům, byly běžnými, opakujícími se úkony, ke kterým by manžel nepotřeboval souhlasu druhého manžela.

Pokud je **na straně nájemce více subjektů**, závisí na tom, zda jsou nebo nejsou manželé, tj. na tom, zda se jedná o společný nájem bytu manželi dle § 703 a násl. nebo o společný nájem podle § 700 ObčZ.

V případě, že se jedná o **společný nájem podle § 700 ObčZ**, je nepochybné, že jednání jednoho ze společných nájemců nemůže přivodit zánik nájemního práva ostatním společným nájemcům. K absolutnímu zániku nájmu bytu je zapotřebí, neboť se nejedná o běžnou věc ve smyslu § 701 odst. 1 ObčZ, souhlasu všech společných nájemců, jinak je právní úkon relativně neplatný (§ 40a). Na druhou stranu se však připouští, aby některý ze společných nájemců dohodou s pronajímatelem přivodil zánik nájemního práva pouze sám sobě.⁷

U **společného nájmu bytu manžely** není něco takového možné, jeden z manželů nemůže dohodou s pronajímatelem přivodit pouze sám sobě zánik nájemního práva. Jakmile společný nájem bytu manžely vznikne, svědčí nájemní právo ze zákona (nezávisle na jejich vůli) oběma manželům, dokud budou sdílet společnou domácnost. Právní úprava společného nájmu bytu manžely je kogentní. V podstatě jedinou možností, jak může jeden z manželů způsobit zánik nájemního práva pouze sám sobě, je trvalé opuštění společné domácnosti podle § 708 ObčZ.

Otázkou je, jestli jeden z manželů může svým úkonem způsobit zánik nájemního práva oběma manželům najednou, tj. přivodit zánik jejich společného nájmu. Podle § 21 odst. 1 ZoR je manžel oprávněn zastupovat druhého manžela, aniž by mu byla udělena plná moc, v běžných záležitostech. Právní úkon, který vede k zániku nájmu bytu (resp. k ztrátě práva bydlení v bytě) zcela jistě není běžnou záležitostí, ve které by se manželé mohli navzájem zastupovat. Je tak třeba učinit závěr, že je v tomto případě zapotřebí souhlasu obou manželů. Otázkou je, jakou formu musí tento souhlas mít. Např. Oldřich Jehlička zastává názor, že *pro právní a soudní praxi se jeví jako přijatelnější výklad, aby se v těchto záležitostech, obdobně jako je tomu v ustanovení § 145 odst. 1, vyžadoval k platnosti úkonu souhlas obou manželů. Bylo by však třeba připustit, aby i zde bylo možné dát souhlas jakoukoliv formou, tj. i ústně nebo mlčky, předem nebo i dodatečně.*⁸ S tímto názorem lze souhlasit.

⁷ DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s. 4

⁸ HRUŠÁKOVÁ, Milana et al. *Zákon o rodině: komentář*. 3. vyd. Praha : C.H.Beck, 2005. s. 59

2.4. Bytová náhrada

V případě zániku nájmu dohodou, nemá nájemce právo na zajištění bytové náhrady ani přístřeší. Pokud nájemce souhlasí s uzavřením dohody, pak zpravidla má již zajištěno náhradní bydlení, popř. tak činí pro náhradu za uvolnění bytu (odstupné).

To ovšem neznamená, že by se smluvní strany nemohly na bytové náhradě dohodnout ve smlouvě, resp. vázat vyklizení bytu nájemcem na zajištění bytové náhrady. Toto je možné dojednat i při uzavírání soudního smíru (který je svou povahou dohodou o zániku nájmu bytu) a soudu v takovém případě nic nebrání, aby takový smír schválil.⁹

⁹ KS Hradec Králové 25 Co 210/97

3. Narovnání

Teoreticky lze nájem bytu ukončit též narovnáním, i když v praxi se zajisté nebude jednat o frekventovaný způsob zánik nájmu bytu. Zánik nájmu bytu narovnáním je jedním z případů zániku dohodou. Dohodou o narovnání (§ 585) ruší účastníci původní závazek, o kterém je mezi nimi sporu, a nahrazují jej závazkem novým, který již mezi nimi sporný není.

Aby na základě narovnání došlo k zániku nájmu bytu a ne k pouhé jeho změně, nesmí se narovnání týkat pouze některých práv a povinností z nájmu bytu (např. pouze nájemného), ale musí zahrnout celý závazkový vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Lze si kupříkladu představit spor o tom, zda mezi stranami vznikl právní vztah nájmu bytu. To může nastat např.

- ❖ v situaci, kdy nájemce začal bydlet na základě ústně uzavřené nájemní smlouvy (což bylo možné do 31.12.1994), pronajímatel však začne tvrdit, že právním důvodem bydlení není nájemní smlouva, ale jiný typ smlouvy (smlouva o výpůjčce, podnájemní smlouva apod.),
- ❖ v případě pochybností, zda došlo k přechodu nájmu bytu,
- ❖ v případě, že nájemní smlouva obsahuje vady, o nichž existuje pochybnost, jestli nezpůsobily neplatnost nájemní smlouvy.

Pokud jde o formu dohody o narovnání, zákon stanoví, že jestliže byl dosavadní závazek zřízen písemnou formou, musí být dohoda o narovnání uzavřena písemně (§ 585 odst. 2). Pokud tedy nájem bytu vznikl na základě ústní dohody v době, kdy to bylo možné, může být i dohoda o narovnání uzavřena teoreticky v ústní podobě. Ústní dohodu o narovnání si však lze jen obtížně představit, neboť narovnáním mají účastníci své právní vztahy postavit na jistotu, což lze stěží realizovat formou, která je těžce prokazatelná.

Dohodu o narovnání lze uzavřít i v průběhu soudního řízení v podobě smíru.

4. Výpověď z nájmu bytu

- 4.1. Obecná charakteristika
- 4.2. Zastoupení při výpovědi
- 4.4. Podmínky účinnosti výpovědi
- 4.4. Zachování účinku výpovědi v případě právního nástupnictví
- 4.5. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu

4.1. Obecná charakteristika

Výpověď je jednostranným adresovaným hmotněprávním úkonem, který vede nikoli ke zrušení nájemní smlouvy jako v případě odstoupení, ale k zániku závazkového vztahu mezi pronajímatelem bytu a jeho nájemcem. Tím odpadají problémy s řešením obtížných otázek stran vydání bezdůvodného obohacení.

Smlouvu o nájmu bytu může vypovědět jak nájemce, tak pronajímatel. Nájemce tak může učinit z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu, pronajímatel pouze z důvodů stanovených zákonem – tím je zajišťována ochrana nájemce před ztrátou bydlení.

Vypovědět lze pouze nájem bytu jako celek. Byl-li vypovězen nájem části bytu, je taková výpověď neplatná.¹⁰

Vypovědět lze jak nájem **na dobu neurčitou, tak na dobu určitou.**

4.2. Zastoupení při výpovědi

Výpověď je možné dát i v zastoupení. Zákon v tomto neklade žádné překážky.

V praxi nejčastějším případem bude dání výpovědi na základě plné moci (např. osobou, která vykonává kompletní správu nemovitosti na základě nepojmenované smlouvy). Pokud by byla dána výpověď za pronajímatele bez plné moci, popř. by plná moc byla překročena, uplatní se i zde pravidlo, že pronajímatel může takový úkon dodatečně schválit (§ 33). Tím dojde k ratihabici právního úkonu s účinky ex tunc.¹¹

¹⁰ NS 26 Cdo 1616/98

¹¹ srov. odůvodnění rozhodnutí Krajského soudu v Ústí n. Labem, sp.zn. 11 Co 320/2000: „Právní úkon - výpověď nájmu bytu, kterou dal v zastoupení města (mandanta) mandatář (správce městského bytového fondu) nájemci bytu bez souhlasu, resp. předchozího rozhodnutí pronajímatele (města), je dodatečným usnesením městské rady, jímž bylo rozhodnuto "dát výpověď z nájmu bytů podle § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ všem dlužníkům, kteří splňují zákonné podmínky a u nichž to dosud nebylo učiněno a výpovědi z nájmu realizovat", schválen; dochází tím k tzv. ratihabici právního úkonu a to s právními účinky ex tunc.“

Vedle zastoupení na základě plné moci si lze představit jiné případy zastoupení (např. prokuru dle § 14 ObchZ, nebo pověření ze strany podnikatele určitou činností podle § 15 ObchZ).

Poměrně častým případem je dání výpovědi z nájmu bytu starostou obce. Ten musí ctít pravidla stanovená zákonem o obcích. Pokud by dal nájemci výpověď *bez předchozího schválení v radě obce, jde o absolutně neplatný právní úkon podle § 39 ObčZ pro rozpor se zákonem, neboť oprávnění rozhodnout o dání výpovědi z nájmu bytu je vyhrazeno radě (pokud si jej nevyhradilo zastupitelstvo) a teprve poté je starosta oprávněn tento úkon projevít navenek.*¹²

Dle judikatury může výpověď z nájmu bytu dát v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi i osoba, které zastoupený udělil procesní plnou moc (např. advokát).¹³

4.3. Podmínky účinnosti výpovědi

- A) Ve výpovědi je uveden adresát
- B) Doručení výpovědi adresátovi
 - adresátů je více
 - adresátův pobyt není znám
- C) Přivolení soudu k výpovědi

Základními předpoklady pro to, aby výpověď mohla nabýt účinnosti jsou:

- a) výpověď musí být adresována osobě, které je určena,
- b) výpověď musí být doručena této osobě,
- c) v případě, že jde o výpověď pronajímatele a k výpovědi je zapotřebí přivolení soudu, musí být vydán pravomocný rozsudek, kterým se přivoluje k výpovědi.

ad A) Ve výpovědi je uveden adresát

Protože se jedná o adresovaný právní úkon, musí být na listině obsahující výpověď adresát seznatelným způsobem uveden. Pokud by tomu tak nebylo, nejde o úkon adresný a jako neadresovaný projev vůle nemůže způsobit žádné právní účinky v poměrech subjektu, který v něm není jako adresát právního úkonu označen. Právní úkon v těchto případech vůbec nevznikne. Podle Nejvyššího soudu *ani skutečnost, že se takový – bez označení adresáta neadresný právní úkon – dostane do dispozice či dosahu odpovídajícímu subjektu právního vztahu, resp. že se příslušný subjekt dozví, že takový úkon byl učiněn, nemůže nic změnit na tom, že takový úkon jako adresný právní*

¹² 26 Cdo 3513/2009

¹³ NS 26 Cdo 4917/2007

*úkon nevznikl.*¹⁴ Nepostačuje ani to, pokud byl adresát označen na obálce, do níž byl právní úkon vložen, neboť se jedná o označení pro účely doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.¹⁵

ad B) Doručení výpovědi adresátovi

S tím, zda výpověď byla doručena (resp. došla) jejímu adresátovi bývají v praxi nemalé potíže. Zejména nájemci se brání ve snaze oddálit vyklizení bytu tím, že nepřebírají zásilky, popř. tvrdí, že jim výpověď doručena nebyla (vykradená schránka apod.).

Z výše uvedeného důvodu se k této otázce nejednou vyjadřoval i Nejvyšší soud. Dle jeho ustálené judikatury je výpověď účinná, jakmile se „*dostane do sféry dispozice adresáta*“. Nejvyšší soud zdůrazňuje, že toto slovní spojení *nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Není tedy nutné, aby se adresát s obsahem skutečně seznámil, nýbrž postačí, že měl objektivně příležitost tak učinit.*¹⁶

Za dodání do sféry dispozice adresáta se tak konkrétně považuje

- a) převzetí písemného úkonu jeho adresátem,
- b) doručení do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, jestliže adresát měl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit,
- c) vhození oznámení o uložení takové zásilky do poštovní schránky adresáta, pokud adresát nabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit.

V tomto posledním případě účinky výpovědi nastanou v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky nevyužil. Tím se stane úkon perfektním.¹⁷

Jestliže adresát tvrdí, že neměl možnost se seznámit s obsahem zásilky (např. dovolená v zahraničí, pobyt v nemocnici, vykradená poštovní schránka), musí o svém tvrzení nabídnout důkaz.

➤ Adresátů je více

Pokud nájem bytu vypovídá pronajímatel a na straně nájemce je více subjektů, závisí zodpovězení otázky, komu musí být výpověď adresována a doručena na tom, zda společní nájemce jsou či nejsou manželé.

Jestliže jsou **společnými nájemci manželé**, musí být výpověď dána oběma manželům a

¹⁴ 26 Cdo 3809/2009

¹⁵ 26 Cdo 3809/2009

¹⁶ 26 Cdo 4074/2009

¹⁷ NS 26 Cdo 864/2004, 26 Cdo 1469/2004, 26 Cdo 1445/2008, 26 Cdo 4074/2009

oběma též doručena.¹⁸ Právo společného nájmu bytu svědčí oběma manželům společně a nedílně, což se projevuje jak v oblasti výkonu tohoto práva, tak pokud jde o jeho zánik. Právo v pronajatém bytě bydlet nemůže na základě výpovědi zaniknout pouze jednomu z manželů, ale zaniká jim oběma současně ve stejném okamžiku. Z tohoto důvodu tedy musí být výpověď adresována a doručena oběma manželům. Podle Nejvyššího soudu lze mít výpověď z nájmu bytu danou a adresovanou oběma manželům - společným nájemcům bytu za řádně doručenou i v případě, převezme-li listinu obsahující výpověď pouze jeden z nich a druhého s jejím obsahem seznámí.¹⁹

Jestliže však společný nájem bytu manžely vznikne až po doručení výpovědi, výpověď se druhému manželovi nedoručuje. Jinak vyjádřeno, jestliže je výpověď z nájmu bytu dána nájemci předtím, než uzavřel manželství, má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželovi – společnému nájemci.²⁰

Může nastat i situace, že pronajímatel adresuje a odešle výpověď oběma manželům v době, kdy společný nájem bytu již neexistuje (např. manželé rozvedli a dohodli se na zániku práva společného nájmu bytu). V takovém případě, by se nejednalo o neplatnou výpověď, výpověď by byla účinná jen vůči tomu z (bývalých) manželů, který se stal výlučným nájemcem. Jestliže by se jednalo o výpověď, u které je zapotřebí přivolení soudu, soud po zjištění, že výlučným nájemcem bytu je pouze jeden z (bývalých) manželů, přivolí k výpovědi z nájmu jen vůči němu, a to jak v případě, že společné právo zaniklo před doručením výpovědi a před zahájením řízení, tak v případě, že se tak stalo v průběhu řízení; požadavek, že se rozsudek musí vztahovat na všechny účastníky, kteří vystupují na jedné straně sporu, zde neplatí.²¹

U společného nájmu dle § 700 ObčZ se připouští, že v průběhu jeho existence se může počet společných nájemců měnit (viz § 700 odst. 2). Z uvedeného důvodu je možné vypovědět nájem pouze některému ze společných nájemců. V úvahu však přicházejí pouze výpovědní důvody, které mohou být spjaty s jednotlivcem (např. hrubé porušování dobrých mravů v domě). Nutno dodat, že v tomto případě nedochází k zániku nájmu, ale pouze k jeho změně v subjektech. Pokud by byl nájem vypovídán pro porušení povinnosti, kterou jsou společní nájemci povinni plnit solidárně (např. placení nájemného) nebo pokud je nájem vypovídán z důvodu, který by se týkal všech společných nájemců (např. pronajímatel potřebuje bytu pro sebe), je bezpodmínečně nutné výpověď adresovat a doručit všem společným nájemcům. Jen tak může dojít k (absolutnímu) zániku nájmu.

¹⁸ NS 2 Cdon 37/97, 26 Cdo 1981/2000

¹⁹ 26 Cdo 1469/2004

²⁰ R 87/2007

²¹ NS 3 Cdon 122/96

Pokud nájem vypovídá nájemce a na straně pronajímatele je více subjektů, musí být výpověď adresována a doručena všem těmto subjektům, neboť její účinky se jich všech dotýkají. Nezáleží tedy na tom, jestli je byt v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Výpověď musí být adresována a doručena všem podílovým spoluvlastníkům, popř. oběma manželům.

Pokud by se adresáti (nájemci, pronajímatelé) zdržovali stejné adrese, lze mít výpověď za řádně doručenou i v případě, že je

- sepsána na jediné listině adresované všem subjektům,
- zásilku obsahující výpověď převezme pouze jeden z nich a
- umožní ostatním, aby se s jejím obsahem seznámili.²²

Objektivní možnost ostatních adresátů seznámit se s obsahem zásilky je dle názoru autora třeba převzetím písemnosti jedním z adresátů považovat za splněnou, pokud nebude prokázán opak (bude např. nabídnut důkaz o tom, že zásilka byla zničena, aniž by se ostatní o její existenci dozvěděli).

➤ **Adresátův pobyt není znám**

Jak již bylo uvedeno, pro vznik adresovaného právního úkonu je zapotřebí, aby se dostal do sféry dispozice jeho adresáta. Problém nastává, pokud pobyt adresáta není znám.

K tomu, aby byl právní úkon považován za doručený, nepostačuje, aby byl odeslán na poslední známou adresu (např. uvedenou v záhlaví smlouvy), pokud adresát nemá objektivní možnost se s obsahem zásilky seznámit.

Pokud není pobyt adresáta znám, lze mu ustanovit hmotněprávního opatrovníka podle § 29 ObčZ, kterému je následně možné výpověď doručit.

Nejvyšší soud se k možnosti ustanovení opatrovníka nájemci výslovně vyjádřil. Konstatoval, že „v případě **výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu ochrana zájmů nájemce a veřejný zájem vyžadují ustanovení opatrovníka nájemci neznámého pobytu zejména proto, aby pronajímatel vůbec mohl (právním úkonem působícím proti nájemci) nájem bytu vypovědět a aby nepřítomný nájemce mohl uplatnit zákonem stanoveným způsobem případnou neplatnost výpovědi**“.²³

Na základě shora uvedeného lze soudit, že je možné ustanovit hmotněprávního opatrovníka nejen nájemci, ale i pronajímateli neznámého pobytu. Je nejen v soukromém, ale i ve veřejném zájmu, aby existovala právní možnost, jak se vyvázat z právního vztahu za situace, kdy není druhé straně doručitelný právní úkon vedoucí

²² srov. 26 Cdo 1469/2004

²³ NS sp.zn. Cpjn 202/2008

k zániku závazkového vztahu. Není myslitelné, aby nájemci rostl dluh na nájemném za situace, kdy nechce v pronajatém bytě dále bydlet, avšak nemá možnost se s pronajímatelem spojit.

Pro doručení výpovědi jako hmotněprávního úkonu nestačí ustanovit procesního opatrovníka (např. v řízení o přivolení) podle § 29 OSŘ.²⁴ Jak již bylo řečeno, je zapotřebí ustanovit hmotněprávního opatrovníka (§ 29 ObčZ) v opatrovnickém řízení (§ 192 – 193 OSŘ).

ad C) Přivolení soudu k výpovědi

Pokud jde o výpověď nájemce nebo o výpověď pronajímatele, k níž není zapotřebí přivolení soudu, nastávají právní účinky výpovědi doručením adresátovi.

Právní účinky výpovědi pronajímatele, ke které je zapotřebí přivolení soudu, nastávají až právní mocí rozsudku, kterým se přivoluje k výpovědi.

4.4. Zachování účinků výpovědi v případě právního nástupnictví

Účinky doručené výpovědi zůstávají zachovány i vůči právnímu nástupci nájemce nebo pronajímatele.

Sukcese na straně nájemce připadá v úvahu v případě:

❖ přechodu nájmu

Nejvyšší soud byl dříve názoru, že pokud nájemce zemře, nevstupují osoby, na které nájem přechází, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu.²⁵ Později však zaujal názor opačný.²⁶

²⁴ k tomu srov. FISCHER, René. K některým aspektům výpovědi nájmu bytu. *Právní rozhledy*, 2000, č. 3. s. 118 – 119

²⁵ NS 2 Cdon 1671/97

²⁶ V odůvodnění rozsudku ze dne 16.12.2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004 se uvádí: „Právní nástupce podle § 706 odst. 1 obč. zák. je procesním nástupcem původního účastníka řízení – zemřelého nájemce (srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96, uveřejněné pod č. 53 v sešitě č. 7 z roku 1997 časopisu Soudní judikatura). Peněžitá práva a povinnosti zemřelého nájemce (včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do jeho smrti) se spravují obecným režimem dědění. Na osobu, na niž přešlo právo nájmu, však přecházejí jiná konkrétní práva předchozího nájemce, včetně kupříkladu těch, která vyplývají z § 691, § 692 odst. 2, § 693 obč. zák. (pokud do jeho smrti již nevznikly příslušné peněžité nároky), a podobně přecházejí práva a povinnosti z dohody o výměně bytu podle § 715, § 716 obč. zák. a další. Osoba podle § 706 odst. 1 obč. zák. vstupuje též do právního vztahu nájmu sjednaného na dobu určitou a do právního vztahu z dohody o zániku nájmu podle § 710 odst. 1 obč. zák. Platí tedy, že i poté, co došlo k přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč. zák., jde – z obsahového hlediska – zásadně o tentýž právní vztah; s univerzální hmotněprávní sukcesí se sice přechod práva nájmu bytu neztotožňuje, ale v jistých znacích se k ní připodobňuje. S uvedenými právními názory se **Nejvyšší soud** ztotožňuje také v projednávané věci. Navíc, a to i s přihlédnutím k

❖ **uzavření manželství a vzniku společného nájmu bytu manžely**

V tomto případě vstupují do práv a povinností dosavadního nájemce oba manželé jako společní nájemci.²⁷

❖ **výměny bytu.**

K **sukcesi na straně pronajímatele** dochází při změně vlastnictví k pronajatému bytu (§ 680 odst. 2 ObčZ).

4.5. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu

Právo nájemce vypovědět nájem bytu se bezesporu nepromlčuje, neboť nelze objektivně určit počátek, a tím i konec promlčecí doby z důvodu, že nájemce může nájem vypovědět kdykoliv a bez udání důvodu.²⁸

Otázkou je, jak je to s právem pronajímatele vypovědět nájem bytu, neboť tam by již byl počátek běhu promlčecí doby určitelný (vznik výpovědního důvodu). Zodpovězení této otázky má praktický význam např. v situaci, kdy je nájem bytu vypovídán z důvodu, že nájemce má dva byty. Pakliže by nájemce měl druhý byt déle než 3 roky, nebyl by nájem vypověditelný, pokud by namítl promlčení.

K této otázce se vyjádřil Nejvyšší soud a zaujal stanovisko, že **právo pronajímatele vypovědět nájem bytu se nepromlčuje**.²⁹ V odborné literatuře se však lze setkat i se zcela opačnými názory.³⁰

Nejvyšší soud argumentuje tím, že *prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu pronajímatel*

uvedeným závěrům, **se přiklání k názoru, že na osobu, na níž přešel nájem bytu** podle § 706 odst. 1 (v daném případě ve spojení s ustanovením § 708) obč. zák., **se vztahují i právní účinky výpovědi z nájmu bytu, kterou pronajímatel uplatnil vůči předchozímu nájemci za trvání jeho nájemního vztahu k bytu.** Z uvedených důvodů se proto **dovolací soud neztotožňuje s právními závěry obsaženými v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdo 1671/97**, na něž v odůvodnění napadeného rozsudku odkázal odvolací soud.

²⁷ R 87/2007 (NS 26 Cdo 130/2006): „**Výpověď z nájmu bytu daná nájemci předtím, než uzavřel manželství** (než vznikl společný nájem bytu manžely), **má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželovi - společnému nájemci. Změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely**, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, **je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci. Nastane-li tato právní skutečnost v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeného proti jednomu z manželů jako dosavadnímu výlučnému nájemci bytu**, jemuž byla výpověď doručena ještě před uzavřením manželství, **je třeba na postavení druhého manžela vztáhnout § 107a o. s. ř., aniž by byl žalobce povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu.**“

²⁸ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2010, č. 2, s. 10

²⁹ 26 Cdo 78/2010

³⁰ CHALUPA, Luboš. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2010, č. 2, s. 10 – 11; CHALUPA, Luboš. Znovu k promlčení práva výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2011, č. 9, s. 14 – 16

realizuje své vlastnické právo. Právo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.). Už z tohoto důvodu je vyloučena úvaha o promlčení (§ 100 odst. 2 věta první obč. zák.).³¹ S tímto názorem se lze zcela jistě ztotožnit.

Nejvyšší soud však dále uvádí - *je zapotřebí zdůraznit, že ze samotného práva vypovědět nájem bytu přímo neplyne žádné oprávnění, kterému by bylo možné přisoudit majetkovou hodnotu a které by tudíž podléhalo promlčení ve smyslu § 100 odst. 1 věty první obč.zák.³² Tento názor již tak přesvědčivý není. Pojem „majetkové právo“ lze stěží vykládat v tom smyslu, že by vždy muselo mít penězi ocnitelnou hodnotu. Spíše je třeba pod tímto pojmem vidět právo, které se vztahuje k majetku, resp. právo, jehož realizace má dopad na majetkové vztahy mezi osobami. Realizace práva vypovědět nájem bytu zcela jistě vede ke změně majetkových poměrů mezi osobami - nájemce ztratí právo užívat cizí majetek a vlastník se opět ujme realizace svého dílčího vlastnického oprávnění. Koneckonců i sám Nejvyšší soud například posoudil právo na odstoupení od smlouvy jako právo majetkové³³; v případě práva vypovědět smlouvu jde bezesporu o případ obdobný.*

³¹ 26 Cdo 78/2010

³² 26 Cdo 78/2010

³³ 30 Cdo 2047/2006

5. Výpověď ze strany pronajímatele

- 5.1. Na straně pronajímatele je více subjektů
- 5.2. Obsahové náležitosti výpovědi
- 5.3. Forma výpovědi

5.1. Na straně pronajímatele je více subjektů

Pokud je na straně pronajímatele více subjektů, je otázkou, kdo musí být uveden v záhlaví výpovědi a musí výpověď podepsat.

Záleží na tom, zda je byt v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.

V případě **podílového spoluvlastnictví** postačí, když výpověď dá většinový spoluvlastník (popř. většinoví spoluvlastníci), ovšem za předpokladu, že menšinový spoluvlastník byl s výpovědí alespoň seznámen a měl možnost se k ní vyjádřit.

Jestliže je **byt ve společném jmění manželů**, je situace komplikovanější. Použije se § 145 odst. 2 ObčZ. Otázkou je, jestli vypovězení nájmu bytu je obvyklou správou majetku. Judikatura se k tomuto výslovně nevyjadřuje. Např. doc. Zuklínová v komentáři k občanskému zákoníku uvádí: „**Obvyklé nejsou ani prodej ani darování věci, ani její zastavení, ani její pronajmutí (nejde-li ovšem o pronájem jednoho z mnoha bytů bytového domu, kde i pronájem jednoho z bytů lze jistě považovat za věc obvyklé správy, a naopak ponechání bytu nepronajatým lze označit za správu nikoli obvyklou)**“.³⁴ Osobně si přikláním k tomu, že výpověď z nájmu bytu nespadá do rámce obvyklé správy majetku. Do obvyklé správy majetku mohou spadat jen úkony běžné, opakující se, méně významné. Takovým úkonem zcela jistě není jednání, které vede jednak ke ztrátě (mnohdy významného) rodinného příjmu, jednak k obnovení práva manželů bydlet v uvolněném bytě. Z hlediska právní jistoty je nejlepším řešením podpis obou manželů, popř. zastoupení druhého manžela na základě plné moci, která bude přiložena k výpovědi.

³⁴ ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník : velký akademický komentář*. 1. vyd. Praha : Linde, 2008. s. 660

5.2. Obsahové náležitosti výpovědi

- A) Obecné obsahové náležitosti
- B) Zvláštní obsahové náležitosti

Výpověď ze strany pronajímatele musí jednak splňovat obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl. ObčZ), jednak pro ni zákon předepisuje i zvláštní obsahové náležitosti (§ 710 odst. 1, 711 odst. 3, 711a odst. 2 ObčZ).

ad A) Obecné obsahové náležitosti

Z obecných obsahových náležitostí se jedná o především o požadavek určitosti. Z výpovědi musí být především patrné

- 1) **kdo ji činí a komu je adresována** (nestačí označení adresáta pouze na obálce zásilky),

- 2) **nezaměnitelnou identifikaci nájemního vztahu, který je výpovědí ukončován,**

To je bezpochyby splněno především uvedením data uzavření nájemní smlouvy a přesným označením bytu, jehož se nájemní smlouva týká. Určení bytu se provádí zpravidla uvedením adresy a čísla popisného domu, v němž se byt nachází, a uvedením čísla samotného bytu. Pokud není bytu přiděleno konkrétní číslo, pak je třeba specifikovat jeho umístění v daném podlaží.

Pochopitelně **neexistuje a nemůže existovat závazné pravidlo, jak má být byt přesně určen.** V obecné rovině lze konstatovat, že **musí být určen tak, aby byl nezaměnitelný s jiným bytem.** V soudní praxi byla řešena např. pochybnost, zda je byt dostatečně identifikován v případě, že nebylo uvedeno patro (podlaží), v němž se byt nachází. Posuzovalo se, zda by byl byt dostatečně identifikován v rozsudku, na základě kterého měl být nařízen výkon rozhodnutí vyklizením bytu. V uvedeném případě však byt byl jediným bytem v daném domě a protistrana ani nenamítala (v přecházejících fázích řízení), že označení bytu (jen) uvedením adresy domu, ve kterém byt je a počtu místností bytu ("kuchyně a tři pokoje s příslušenstvím") činí byt zaměnitelným s jiným bytem na téže adrese. Nejvyšší soud proto zaujal názor, že byt byl identifikován dostatečně.³⁵

Některé dílčí chyby v označení bytu nemusí **automaticky vést k neplatnosti výpovědi pro neurčitost.** Záleží na tom, zda vůle pronajímatele vtělená do výpovědi je výkladem objektivně pochopitelná, zda nájemce může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat.³⁶

Soudní praxí již byl řešen případ, kdy pronajímatel uvedl nesprávné číslo bytu a popletl pojmy patro a podlaží, adresa však byla uvedena správně. Nejvyšší soud konstatoval, že, „*pokud mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaní na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji uvedenými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§ 37 obč. zák.) týkající se*

³⁵ R 16/2000 (2 Cdon 1236/97)

³⁶ NS 3 Cdon 1032/96, 26 Cdo 2098/2007

bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu ke kterému jsou v nájemním poměru se žalobci.“³⁷

Jako vhodné řešení se jeví učinit nájemní smlouvu přílohou výpovědi a v samotné výpovědi na tuto smlouvu odkázat. Tak bude zcela jistě nájemní vztah, jehož se výpověď týká, řádně určen.

3) projev vůle nájem bytu jednostranně ukončit

Ve výpovědi nemusí být bezpodmínečně použito slovo „vypovídám“. Je možné i použít i jiné ekvivalenty, ze kterých bude možné pochopit vůli pronajímatele ukončit nájem bytu po uplynutí výpovědní doby.

ad B) Zvláštní obsahové náležitosti

Zákon vyžaduje u výpovědi ze strany pronajímatele rovněž dodržení zvláštních obsahových náležitostí.

Protože tyto specifické obsahové náležitosti se liší v závislosti na tom, jestli jde o výpověď bez přivolení soudu nebo s přivolením soudu, **odkazují na podkapitolu 6.2.**, týkající se výpovědi bez přivolení soudu, **a podkapitolu 7.3.**, týkající se výpovědi s přivolením soudu.

5.3. Forma výpovědi

Výpověď z nájmu musí mít **vždy písemnou formu** (viz § 710 odst. 1 ObčZ), a to pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 2 ObčZ). Aby byla dodržena písemná forma výpovědi, musí být pronajímatelem podepsána, ať již vlastnoručně u výpovědi v listinné podobě nebo elektronicky v případě výpovědi doručované elektronickými prostředky.

Výpověď musí být písemná i v případě, že se jí ukončuje nájem, který vznikl na základě ústní dohody nebo konkludentně. Takový způsob vzniku nájmu bytu umožňovala právní úprava účinná od 1.1.1992 do 31.12.1994. Teprve od 1.1.1995 byla pro smlouvu o nájmu bytu předepsána obligatorní písemná forma.

³⁷ R 35/2001 (20 Cdo 2018/98), shodně 26 Cdo 1745/2004, 26 Cdo 2832/2009

6. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu

- 6.1. Obecná charakteristika
- 6.2. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi
- 6.3. Obrana nájemce – žaloba na určení neplatnosti výpovědi
- 6.4. Jednotlivé výpovědní důvody
 - 6.4.1. Opakované hrubé porušování dobrých mravů v domě
 - 6.4.2. Hrubé porušení povinností nájemce
 - 6.4.3. Nájemce má dva a více bytů
 - 6.4.4. Nájemce byt neužívá nebo jej užívá jen občas
 - 6.4.5. Nájemce bytu zvláštní určení není zdravotně postiženou osobou

6.1. Obecná charakteristika

Institut výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu byl do českého právního řádu zakotven novelizací občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, s účinností od 31. března 2006.

Uvedenou novelizací došlo k rozdělení výpovědních důvodů na 2 kategorie.

První kategorie (viz § 711 odst. 2 ObčZ) představuje důvody (až na jednu výjimku) závislé na vůli nájemce, který je naplňuje svým vlastním jednáním (konáním či opomenutím). V zásadě lze konstatovat, že se jedná o případy porušení povinností nájemce, popř. o situace, kdy nájemcova bytová potřeba může být uspokojena jinde než v bytě pronajímatele. Výpověď ze strany pronajímatele má tak v těchto případech povětšinou sankční charakter. U výpovědi z těchto důvodů není ingerence soudu zapotřebí.

Druhá kategorie výpovědních důvodů (viz § 711a odst. 1 ObčZ) jsou důvody, které vznikají nezávisle na vůli nájemce. Výpověď zde není soukromoprávní sankcí za vadné nájemcovo chování. Výpověď z těchto důvodů podléhá soudnímu přezkumu a nemůže nabýt účinnosti dříve, než soud rozhodne o tom, že k výpovědi přivoluje.

Hlavním důvodem přijetí shora uvedené novely občanského zákoníku bylo jednak snaha o urychlení ukončení nájemního vztahu v případech, kdy nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti, jednak snaha ulevit soudům v případech, kdy nájemce uzná své závadné chování, proti dané výpovědi nebrojí a byt dobrovolně vyklidí.

V případě **výpovědi bez přivolení soudu** (na rozdíl od výpovědi s přivolením soudu)

není možné výpověď zahrnout do žaloby na vyklizení.³⁸ Nejprve je nutné nájem platně vypovědět, nájemci musí uplynout výpovědní doba, a teprve poté mu vznikne povinnost byt vyklidit a pronajímatel může s úspěchem podat žalobu na vyklizení. V případě, že nájemce v šedesátidenní lhůtě podá proti pronajímateli žalobu na určení neplatnosti výpovědi, nemůže soud při rozhodování o této žalobě rozhodnout současně o povinnosti byt vyklidit (v případě, že shledá, že nedojde k závěru, že by výpověď byla neplatná), neboť tato povinnost vznikne nájemci až po právní moci rozsudku; soud by tak nájemci autoritativně deklaroval povinnost, která mu ještě nevznikla.

6.2. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi

- A) Výpovědní důvod
- B) Výpovědní doba
- C) Poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi
- D) Závazek pronajímatele zajistit nájemci přístřeší (nebude se uvádět od 1.11.2011)

Výpověď, ke které není třeba přivolení soudu, musí vždy obsahovat:

- a) důvod výpovědi,**
- b) výpovědní dobu,**
- c) poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu,**
- d) závazek pronajímatele zajistit nájemci přístřeší** – s výjimkou případů, že je nájem vypovídán z důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ, neboť při výpovědi z tohoto důvodu nájemci nenáleží ani přístřeší.

ad A) Výpovědní důvod

Ve výpovědi je možné uvést jeden i více výpovědních důvodů, pokud existují. V tomto není pronajímatel nijak omezen.

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi vymezen skutkově. To znamená, že je nutno ve výpovědi uvést (pod sankcí neplatnosti) konkrétní skutečnosti, ze kterých lze usoudit na to, že výpovědní důvod byl naplněn (např. nájemce nezaplatil nájemné za měsíce leden, únor, březen a duben roku 2011). Ve výpovědi je tento nutné uvést konkrétní nájemcův skutek, který založil výpovědní důvod, a to tak, aby byl nezaměnitelný s jiným skutkem.³⁹ Nestačí opsat zákonné ustanovení (např. že nájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě - je nutné uvést, v jakém

³⁸ NS 26 Cdo 5453/2008, NS 26 Cdo 78/2008

³⁹ NS 26 Cdo 4548/2008

nájemcově konkrétním chování spatřuje pronajímatel hrubé porušení dobrých mravů v domě).

Pokud by nájemce výpovědní důvod ve výpovědi náležitě skutkově nevymezil, nebylo by možné přezkoumat existenci pronajímatelem tvrzeného výpovědního důvodu. Výpověď by za těchto okolností byla neurčitá, a tudíž neplatná (§ 37 odst. 1 ObčZ).

Jaké skutkové okolnosti je třeba uvést u jednotlivých výpovědních důvodů je konkretizováno judikaturou – k tomu blíže viz subkapitoly pojednávající o jednotlivých výpovědních důvodech.

Výpovědní důvod naopak nemusí být ve výpovědi vymezen právně. Není nutné uvádět odkaz na zákonné ustanovení, ve kterém je výpovědní důvod uveden. Ani **chybný odkaz na zákonné ustanovení nepřivodí neplatnost výpovědi.** Podle Nejvyššího soudu „*právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi pronajímatele z nájmu bytu a soud ji není ani vázán*“⁴⁰ Na druhou stranu, pouhý odkaz na konkrétní ustanovení občanského zákoníku bez vylíčení rozhodných skutkových okolností, které výpovědní důvod zakládají, nepostačuje. Výpověď by v takovém případě byla absolutně neplatná pro neurčitost.

Otázkou je, zda-li musí výpovědní důvod trvat v době doručení výpovědi. Odpověď závisí na tom, jestli výpovědní důvod spočívá v porušení povinnosti (popř. dobrých mravů) nebo v pojmově trvajícím stavu (např. neužívání bytu, existence druhého bytu, zdravotní stav).

U **první skupiny** výpovědních důvodů, tj. **u výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 písm. a) a b) ObčZ, není zapotřebí, aby případný protiprávní stav vyvolaný porušením nájemcovy povinnosti trval i v době doručení výpovědi.** Není tedy např. nutné, aby dluh na nájemném trval v době doručení výpovědi.

Na takový závěr lze tak usoudit z ustálené judikatury Nejvyššího soudu k výpovědnímu důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ (před novelou 107/2006 Sb. § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ).⁴¹

Podle Nejvyššího soudu *nelze se zřetelem k povaze výpovědního důvodu podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi; rozhodné je to, že k uvedenému dni nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Okolnost, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. [resp. podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. ve znění do 30. 3. 2006] netrval i v den dání (doručení) výpovědi může být rozhodná toliko pro posouzení věci z hlediska dobrých mravů.*⁴²

Nutno ovšem uvést, že **příliš dlouhá doba mezi vznikem výpovědního důvodu a**

⁴⁰ NS 26 Cdo 2014/2005

⁴¹ 26 Cdo 532/2000, 26 Cdo 2091/2006, 26 Cdo 28/2009, 26 Cdo 4145/2009

⁴² 26 Cdo 28/2009

doručením výpovědi by mohla vést k posouzení výpovědi jako právního úkonu neplatného pro rozpor s dobrými mravy.

U **druhé skupiny** výpovědních důvodů, tj. u **výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 písm. c), d) a e) ObčZ, je nezbytné, aby tento důvod existoval v době doručení výpovědi.**⁴³ Pokud by tedy např. v době odeslání výpovědi byl nájemce předmětného bytu vlastníkem rodinného domu, ale v době doručení výpovědi by již vlastníkem tohoto domu byl někdo jiný, bylo by nutné konstatovat, že výpovědní důvod naplněn nebyl.

V případě **společného nájmu bytu manžely** je třeba posuzovat existenci výpovědního důvodu až k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.⁴⁴

Další neméně důležitou otázkou je, **zda-li v případě společného nájmu bytu manžely musí být výpovědní důvod dán na straně obou manželů nebo postačí, že ho naplní pouze jeden z nich.** Vyřešení této otázky je důležité zejména s ohledem na to, že **v případě zániku nájmu výpovědi se u společného nájmu bytu manžely se nepřipouští zánik nájemního práva pouze některému z manželů,** nájemní právo musí zaniknout oběma najednou.

U **výpovědního důvodu dle**

- ❖ **§ 711 odst. 2 písm. a) ObčZ** postačí, že se opětovného porušení dobrých mravů v domě dopustí pouze jeden za manželů. Společný nájem bytu manžely je nedílný - manželé vůči pronajímateli navenek vystupují jako jediný nájemce. Pokud jeden z manželů hrubě poruší dobré mravy v domě, jedná se o porušení dobrých mravů nájemcem.
- ❖ **§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ** postačí, že se hrubého porušení povinností nájemce dopustí pouze jeden z manželů. Argumentace je stejná jako u předchozího výpovědního důvodu.
- ❖ **§ 711 odst. 2 písm. c) ObčZ** (dva a více bytů) je zapotřebí, aby právní titul umožňující trvalé bydlení svědčil oběma manželům, tzn. je zapotřebí, aby bytová potřeba byla saturována u obou. Pokud by např. jeden z manželů měl ve vlastnictví rodinný dům, byl by výpovědní důvod naplněn, neboť manžel - vlastník může v tomto domě bydlet z titulu vlastnického práva, druhý manžel – nevlastník má právo v domě bydlet na základě rodinněprávního vztahu (§ 18 ZoR) a manžel - vlastník je povinen mu bydlení umožnit. Pokud by však např. jeden z manželů byl oprávněn bydlet v určitém domě z titulu práva odpovídajícího věcnému břemenu, jednalo by se o odlišnou situaci. Tento manžel (oprávněný z věcného břemene) by nepochybně disponoval právním titulem, který mu umožňuje trvalé bydlení, druhý

⁴³ 20 Cdo 2937/99, 26 Cdo 1030/2009

⁴⁴ 26 Cdo 2228/2008

manžel by však takovým právním titulem nedisponoval – vlastník domu není povinen mu (na rozdíl od manžela – oprávněného z věcného břemene) bydlení v domě umožnit. Výpovědní důvod by naplněn nebyl.

- ❖ **§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ** je zapotřebí, aby neužívání či občasné užívání bez vážného důvodu bylo na straně obou manželů. Pokud alespoň jeden z manželů byt užívá, není výpovědní důvod naplněn. Argumentace je shodná jako v předchozích případech. Manželé vystupují vůči pronajímateli jako jediný nájemce – jestliže jeden z manželů byt užívá, je třeba konstatovat, že byt je nájemcem užíván.
- ❖ **§ 711 odst. 2 písm. e) ObčZ** – zde není možné uvažovat nad tím, jestli je třeba, aby výpovědní důvod byl naplněn u obou manželů, neboť byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení nemůže být ve společném nájmu bytu manžely. Pokud je nájemní smlouva uzavřena pouze s jedním z manželů (zdravotně postiženým), je tato osoba výlučným nájemcem bytu. Druhý z manželů má právo byt užívat z titulu společné domácnosti dle § 688 ObčZ.

Avšak i v případech, kdy postačí k dání výpovědi existence výpovědního důvodu pouze na straně jednoho z manželů, **je zapotřebí** (vzhledem k tomu, že nájem zaniká oběma manželům), **aby výpověď byla adresována a doručena oběma manželům** – jinak by nemohla nabýt účinnosti.

V souvislosti se společným nájmem manželů je třeba se zabývat i **společným nájmem dle § 700 – 702 ObčZ** (druh a družka si společně pronajmou byt, více studentů si společně pronajme byt apod.). Při **zániku nájmu výpovědí se u společného nájmu dle § 700 připouští** (na rozdíl od společného nájmu bytu manžely) **zánik nájemního práva i pouze ve vazbě k jednomu ze společných nájemců**.⁴⁵ Pokud tedy určitý výpovědní důvod bude možné vztáhnout pouze jen k jednomu konkrétnímu společnému nájemci, je možné nájem ukončit pouze jemu. Výpověď pak bude adresována a doručována pouze tomuto nájemci. Tak například by bylo možné ukončit nájem pouze jednomu ze společných nájemců v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) ObčZ). Už by to ale nebylo možné v případě neplacení nájemného (§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ), neboť k placení nájemného jsou povinni všichni nájemci společně a nerozdílně. Logicky tedy i následky neplnění této povinnosti jsou povinni nést všichni.

Pokud pronajímatel zamýšlí vypovědět nájem všem společným nájemcům, platí pro otázku, jestli výpovědní důvod musí být dán na straně všech nájemců nebo pouze některých, **to samé, co bylo uvedeno výše pro společný nájem bytu manžely**.

Pokud dojde ke změně vlastníka domu (bytu), nezáleží u výpovědních důvodů dle § 711 odst. 2 ObčZ (důvodů založených okolnostmi na straně nájemce), na tom, že vznikly před převodem (přechodem) vlastnictví. Nový pronajímatel vstupuje do

⁴⁵ srov. např. ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2041

právního postavení původního pronajímatele a přecházejí na něj práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k bytu k okamžiku nabytí vlastnického práva k bytu. Jestliže tedy původní pronajímatel byl oprávněn dát nájemci výpověď z určitého důvodu, může tento vzniklý výpovědní důvod využít i nový pronajímatel. Okolnost, že na žalobce nepřešly dříve vzniklé pohledávky původního pronajímatele z nájemního, nemá na existenci tohoto výpovědního důvodu vliv.⁴⁶ Nutno však upozornit na to, že u výpovědních důvodů dle § 711 odst. 2 písm. c), d) a e) ObčZ je zapotřebí, aby tento důvod existoval ke dni doručení výpovědi (viz výše).

ad B) Výpovědní doba

Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést **dobu, kdy má nájem skončit**.

Zákon přitom stanoví (shodně pro pronajímatele i nájemce) minimální délku výpovědní doby, pravidlo pro její počátek a konec. Výpovědní doba nesmí být kratší tři měsíce. Začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a musí skončit ke konci kalendářního měsíce (§ 710 odst. 2).

Podstatné pro obsah sepisované výpovědi je pravidlo, že výpověď musí obsahovat „**dobu, kdy má nájem skončit**“.

Z toho vyplývají **pro pronajímatele 2 povinnosti**:

1. uvést délku výpovědní doby

Konkrétní délku výpovědní doby je pronajímatel oprávněn určit jednostranně bez dohody s nájemcem. Může ve výpovědi uvést i dobu delší než 3 měsíce, ne však kratší. Pokud by výpovědní doba byla výrazně delší než zmíněných 3 měsíců, má nájemce možnost ukončit nájem dříve svoji vlastní výpovědí.

2. dostatečně určitým způsobem vymezit okamžik zániku nájmu

To může pronajímatel učinit buď uvedením konkrétního dne (např. ke dni 31.3.2011), nebo uvedením pravidla, podle kterého nájemce sám dokáže snadno určit poslední den výpovědní doby (např. výpovědní doba skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena). Druhý způsob je vhodnější zejména s ohledem na možné zdržení v dopravě zásilky obsahující výpověď, kdy je možné, že provozovatel poštovních služeb výpověď doručí v jiném měsíci, než pronajímatel předpokládal (např. namísto konce března dojde k doručení až počátkem dubna).

Se změnou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. došlo i ke

⁴⁶ srov. 2 Cdon 863/97

změně v judikatuře. Před novelou podle Nejvyššího soudu postačovalo, pokud byla ve výpovědi výpovědní lhůta uvedena svoji délkou.

V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl: „Názor, že ve výpovědi musí být uvedena výpovědní lhůta tak, aby toto uvedení výslovně obsahovalo i určení okamžiku, kdy její běh skončí, Nejvyšší soud nesdílí. Ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. totiž dostatečně odpovídá, je-li ve výpovědi uvedena lhůta určena svoji délkou.“⁴⁷

Bylo tomu tak proto, že okamžik skončení nájmu musel ve svém rozsudku uvést soud, který k výpovědi přivolil.

Toto pravidlo bylo novelou z občanského zákoníku vypuštěno. V souladu s tím se změnila i rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, který ve svém rozsudku ze dne 26.1.2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009, uvedl: „S dovolatelem lze souhlasit jen potud, že **uvedení konkrétního data počátku běhu výpovědní lhůty (samo o sobě) není nezbytnou náležitostí výpovědi z nájmu bytu. Nelze mu však již přisvědčit v názoru, že jím není určení okamžiku "ukončení nájmu".**“

Obdobně se k tomuto vyjadřuje i odborná literatura. Například v publikaci *Byty a právo* od L. Chalupy a kol. se uvádí: „Ve smyslu ustanovení § 710 odst. 2 obč.zák. musí výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon pronajímatele vždy obsahovat konec výpovědní lhůty, tj. nepostačuje stanovení jejího počátku a délky výpovědní lhůty s tím, že výpovědní lhůta musí vždy skončit ke konci kalendářního měsíce ... Výpověď z nájmu bytu pronajímatele, například ve znění „žalobce tímto vypovídá žalované nájem bytu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet první dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku“ je tudíž neplatná pro neurčitost a rozpor se zákonem ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. a ustanovení § 39 ve spojení s ustanovením § 710 odst. 2 obč. zák., tj. nelze k ní přivolit rozsudkem soudu.“

ad C) Poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu k soudu na určení neplatnosti výpovědi

Neuvedení takového poučení by založilo absolutní neplatnosti výpovědi pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ).

ad D) Závazek pronajímatele zajistit nájemci přístřeší (nebude se uvádět po 1.11.2011)

Pronajímatelé jsou povinni ve výpovědích doručených **do 31.10.2011** uvádět poučení, že **nájemce má právo při vyklizení na poskytnutí přístřeší**. Pokud by toto poučení chybělo, šlo by o výpověď neplatnou pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ).

Uvedené poučení se neuvádí v případě, že je vypovídán nájem bytu zvláštního určení

⁴⁷ 20 Cdo 2059/98

z důvodu, že nájemce není osobou zdravotně postiženou (§ 711 odst. 2 písm. e) ObčZ). V takovém případě totiž nemá nájemce nárok ani na poskytnutí přístřeší (viz § 712 odst. 5 ObčZ).

Soudní určení neplatnosti výpovědi z důvodu neuvedení shora uvedeného poučení je poměrně častým jevem. Příčinou je judikatura Nejvyššího soudu, která zákon v tomto ohledu vykládá dle mého názoru nežádoucím způsobem extenzivně.

Pronajímatel – právní laik si v zákoně vyhledá,

- že v případě výpovědi bez přivolení soudu, pokud nájemci přísluší bytová náhrada, musí ve výpovědi deklarovat svůj závazek odpovídající bytovou náhradu nájemci zajistit (§ 711 odst. 3 ObčZ)
- že bytovou náhradou jsou náhradní byt nebo náhradní ubytování (§ 712 odst. 1 ObčZ)
- že, pokud nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d) ObčZ, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

Logicky tedy dojde k závěru, že přístřeší není bytovou náhradou, a on není tudíž povinen nájemci sdělovat, že má při vyklizení nárok na přístřeší, neboť zákon tuto povinnost spojuje pouze s případem, kdy nájemce má nárok na bytovou náhradu.

To by se však spletl, neboť Nejvyšší soud je jiného názoru. Podle jeho názoru je přístřeší bytovou náhradou *sui generis* a pronajímatel je povinen nájemce o jeho právu na přístřeší poučit.

Podle ustanovení § 711 odst. 3 ObčZ musí být v písemné výpovědi pronajímatele uveden závazek pronajímatele zajistit nájemci **odpovídající bytovou náhradu**. Pokud by pronajímatel do výpovědi ze zákona opsal přesně to, co je uvedeno v předchozí větě, tj. že *nájemce má nárok při vyklizení nárok na odpovídající bytovou náhradu*, posoudil by Nejvyšší soud takovou výpověď rovněž jako neplatnou, a to pro neurčitost (§ 37 odst. 1 ObčZ). Podle Nejvyššího soudu musí mít nájemce zcela jasnou představu o tom, na zajištění jaké formy bytové náhrady má nárok. Argumentuje přitom požadavkem jednak požadavkem určitosti, jednak požadavkem právní jistoty. Pokud pronajímatel neuvede, na jakou formu bytové náhrady má nájemce právo, jedná se o výpověď neplatnou pro neurčitost (§ 37 ObčZ).⁴⁸

Lze tedy shrnout, že pronajímatel musí ve výpovědi uvést přímo to, že **nájemce má při vyklizení nárok na poskytnutí přístřeší**.⁴⁹

⁴⁸ NS 26 Cdo 699/2009, NS 26 Cdo 5208/2008, NS 26 Cdo 1720/2008,

⁴⁹ srov. k této problematice např. 26 Cdo 3175/2009, NS 26 Cdo 699/2009, NS 26 Cdo 5208/2008, NS 26 Cdo 1720/2008, NS 26 Cdo 2498/2007, NS 2 Cdon 568/97

Je otázkou, jestli je cesta extenzivního výkladu v tomto případě správná. Pokud je argumentováno mimo jiné požadavkem právní jistoty⁵⁰, nejsem si zcela jist, jestli je v zájmu právní jistoty vykládat zákon tak, že to vůbec neodpovídá jeho jazykovému vyjádření. Pokud občanský zákoník výslovně pojem bytová náhrada definuje, bude stěží pro běžného člověka předvídatelné, že praxe Nejvyššího soudu pod tento pojem subsumuje i něco jiného, než je v zákoně výslovně uvedeno (tj. přístřeší) a kvalifikuje výpověď bez uvedení tohoto závazku jako neplatnou.

Nastíněný problém s přístřeším naštěstí řeší tzv. bytová novela občanského zákoníku (č. 132/2011 Sb.). **Od 1.11.2011 nebude pronajímatel muset ve výpovědi (bez přivolení soudu) poučovat nájemce o své povinnosti (závazku) poskytnout mu při vyklizení přístřeší.**

6.3. Obrana nájemce – žaloba na určení neplatnosti výpovědi

Obrana nájemce proti výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu spočívá v **možnosti podat do šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení její neplatnosti** (§ 711 odst. 3 ObčZ). Pokud nájemce žalobu podá včas, není povinen být vyklidit, dokud není řízení ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu (§ 711 odst. 5 ObčZ).

Místně příslušným k projednání žaloby je okresní soud, v jehož obvodu se předmětný byt nachází.

V případě **společných nájemců - manželů, mohou podat žalobu oba společně nebo i jen jeden z nich**. Pokud by však žalobu podal jen jeden z manželů, účastníkem řízení musí být i druhý manžel, neboť manželé mají postavení nerozlučných společníků (§ 91 odst. 2 OSŘ).⁵¹ Jinak je tomu u **společných nájemců dle § 700 ObčZ**. Zde se připouští,

⁵⁰ např. 26 Cdo 1720/2008, 26 Cdo 2498/2007

⁵¹ Z rozsudku Nejvyššího soudu, sp.zn. 26 Cdo 1704/2008: „**Podal-li proto žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden ze společných nájemců bytu, tj. jeden z manželů** (např. proto, že s druhým manželem v důsledku neshod vůbec nekomunikuje, či proto, že druhý manžel s podáním žaloby nesouhlasil), **je zapotřebí, aby druhého společného nájemce (druhého manžela) v žalobě označil jako (dalšího) žalovaného** - vedle pronajímatele, který dal manželům výpověď z nájmu bytu. **Přitom však postačí** (je-li výpověď z nájmu bytu doručena oběma manželům), **jestliže v šedesátidenní lhůtě (§ 711 odst. 3 obč. zák.) podá žalobu na určení její neplatnosti jen jeden z nich a v řízení před soudem prvního stupně, a to i po uplynutí lhůty podle § 711 odst. 3 obč. zák., navrhne přistoupení druhého manžela do řízení na straně žalobce** podle § 92 odst. 1 o. s. ř. (citované ustanovení neplatí pro odvolací řízení - viz § 216 odst. 1 o. s. ř.); **není však vyloučeno, aby podle citovaného ustanovení navrhl vstup druhého manžela do řízení na straně žalovaného**, a pak už je vůbec nerozhodné, zda takový návrh byl podán ve lhůtě podle § 711 odst. 3 obč. zák. Zbývá dodat, že **vyhoví-li soud žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, pak rozsudkem pouze deklaruje** (slovy zákona „určuje“), **že výpověď je neplatná. Jelikož účastníkům se v tomto řízení neukládají žádné povinnosti, je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako**

že nájemní právo může zaniknout i jen některému ze společných nájemců bez současného účinku na ostatní společné nájemce. Společní nájemci dle § 700 ObčZ tak nemají postavení nerozlučných společníků, nemusí být všichni účastníky řízení a rozsudek tak vůči všem nemusí mít účinky. Pokud by však výpověď byla adresována více nebo všem společným nájemcům, platí o nich totéž, co bylo uvedeno u manželů výše.

Žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na určení, že výpověď z nájmu bytu je neplatná.⁵²

Z hlediska **obsahu žaloby** je podstatné,

- **aby nájemce v žalobě uvedl, v čem spatřuje neplatnost výpovědi - neexistenci výpovědního důvodu, tj. aby uvedl rozhodující skutečnosti**, které jsou nutné k tomu, aby soud mohl rozhodnout, a
- **označil důkazy** k prokázání svých tvrzení.

Pokud se domnívá, že neplatnost výpovědi spočívá v rozporu s dobrými mravy, je rovněž nutné, aby o tomto uvedl rozhodné skutkové okolnosti. Jestliže by nájemce v nalézacím řízení existenci příslušných právně významných okolností, ze kterých lze usoudit na rozpor dobrými mravy, netvrdil, nebude se tímto soud zabývat.⁵³ Na tomto místě je třeba i poznamenat, že pokud soudy nižších stupňů neposoudí v konkrétním případě (na základě nájemcových tvrzení a důkazů) pronajímatelovu výpověď jako výkon práva v rozporu s ustanovením § 3 odst. 1 ObčZ, nelze toto posouzení přezkoumávat v dovolacím řízení, neboť podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu *otázku, zda určitý výkon práva je podle zjištěných skutkových okolností významných pro posouzení konkrétní věci v rozporu s dobrými mravy, nelze považovat za otázku zásadního právního významu s obecným dosahem pro soudní praxi.*⁵⁴

Z hlediska **dokazování** je podstatné, že **v řízení** o určení neplatnosti výpovědi **se neuplatní ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ.**⁵⁵ Soud může provést i jiné důkazy, než byly účastníky navrhovány, pakliže jich je zapotřebí ke zjištění skutkového stavu a pokud vyplývají z obsahu spisu (tzn. účastníky byly rozhodné skutečnosti alespoň tvrzeny).

účastník řízení na žalující straně či na straně žalované. Z uvedeného vyplývá, že **neúčastní-li se řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu všichni nerozluční společníci** (zde manželé jako společní nájemci bytu), **nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimity.** V případě opačného výkladu by se totiž nedalo vyloučit podání žaloby o určení neplatnosti jediné výpovědi z nájmu bytu doručené oběma manželům každým z manželů jako společných nájemců bytu samostatně. **Nelze tudíž pokládat za správný právní názor, že každý ze společných nájemců je oprávněn domáhat se samostatně určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bez ohledu na procesní aktivitu dalšího společného nájemce.**

⁵² NS 26 Cdo 845/2008

⁵³ srov. např. 26 Cdo 2468/2008

⁵⁴ např. 26 Cdo 1080/2007, 26 Cdo 192/2004, 26 Cdo 1491/2003, 26 Cdo 931/2000

⁵⁵ 26 Cdo 2561/2008

Není to však jeho povinností jako v případě řízení o přivolení výpovědi k soudu (§ 120 odst. 2 OSŘ).

Pokud jde o důkazní břemeno, je třeba připomenout, že negativní tvrzení se v občanském soudním řízení zásadně neprokazují. Pokud se některé skutečnosti tvrzené ve výpovědi pronajímatelem neodehrály (např. nedošlo k fyzickému napadení pronajímatele) a nájemce není schopen toto tvrzení důkazem vyvrátit (např. důkazem, že v době tvrzeného fyzického napadení pronajímatele se v domě vůbec nenacházel), postačí že existenci takové skutečnosti popře. Je pak na pronajímateli (žalovaném), aby prokázal opak (např. důkazními prostředky v podobě výsledku svědků, fotodokumentace, videozáznamu apod.)⁵⁶ Pro úplnost je třeba uvést, pokud by výpovědní důvod byl formulován tak obecně, že by bylo v podstatě nájemci znemožněno, aby splnil svoji povinnost a v žalobě vylíčil rozhodující skutečnosti, ze kterých lze usoudit na neexistenci výpovědního důvodu, byla by výpověď posouzena jako absolutně neplatná pro neurčitost.⁵⁷

Soud buď žalobě vyhoví, tj. prohlásí výpověď za neplatnou, **nebo žalobu zamítne**. Soud tedy neprohlašuje výpověď za platnou v případě, kdy na ní neshledá vady způsobující její neplatnost. Stejně tak nemůže v případě zamítnutí žaloby současně uložit nájemci povinnosti byt vyklidit, a to ani kdyby to pronajímatel v řízení navrhnul. Nájemci vzniká povinnost byt vyklidit až po právní moci rozsudku. Soud by tak rozhodoval o povinnosti, která nájemci ještě nevznikla.

V poslední době se v odborné literatuře vede spor o to, jestli může nájemce (s úspěchem) podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi i po uplynutí uvedené šedesátidenní lhůty, a pokud ano, z jakých důvodů. Neshoda panuje především v tom, zda-li po uplynutí šedesátidenní lhůty ztrácí nájemce pouze nárok na soudní přezkum existence výpovědního důvodu, nebo jestli marným uplynutím lhůty ztrácí možnost soudní ochrany definitivně a nájemní vztah končí.

V následující pasáži se pokusím shrnout přístup teorie a soudní praxe k této otázce:

❖ Komentáře k občanskému zákoníku

Milan Hulmák (FP ZČU) tvrdí, že *jestliže žaloba není podána, není tím omezena možnost v budoucnu namítnout jiné důvody absolutní neplatnosti než nenaplnění výpovědního důvodu.*⁵⁸

⁵⁶ srov. NS 26 Cdo 4220/2009

⁵⁷ srov. např. 26 Cdo 1109/2009, 21 Cdo 370/2002, 2 Cdo 245/96

⁵⁸ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2121

Markéta Selucká (PF MU v Brně) je názoru, že „pokud nájemce nepodá žalobu na určení neplatnosti výpovědi nájmu, uplynutím výpovědní doby nájem zaniká a nájemce má povinnost byt vyklidit ... nevyklidí-li nájemce byt dobrovolně, bude se pronajímatel domáhat reivindikační žalobou vyklizení bytu, nájemce však může namítat relativní neplatnost a soud musí přihlížet k případné absolutní neplatnosti ex officio. Soud však nemůže zkoumat naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu dle § 711; k neplatnosti formálních náležitostí však musí přihlížet vždy a ex officio.“⁵⁹

Ze shora uvedeného vyplývá, že **autoři příslušných pasáží komentářů k občanskému zákoníku jsou zajedno v tom, že po uplynutí šedesátidenní lhůty od doručení výpovědi nelze namítat neplatnost výpovědi z důvodu neexistence výpovědního důvodu. Jiné důvody neplatnosti však namítat lze, a to i v jiném řízení (typicky v řízení o vyklizení bytu).**

❖ **Judikatura Nejvyššího soudu**

V odborné veřejnosti vyvolal rozruch rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008, podle jehož odůvodnění *výpovědní lhůta podle § 711 odst. 3 ve spojení s § 710 odst. 2 začne běžet i v případě absolutní neplatnosti výpovědi (v daném případě výpověď neobsahovala poučení o možnosti podat do 60 dnů na určení neplatnosti výpovědi) a k neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nelze přihlížet až v řízení o vyklizení bytu vedeném na základě žaloby pronajímatele v případech, kdy nájemce, ač povinen, byt nevyklidil. Je tomu tak proto, že obdrží-li nájemce písemný projev vůle pronajímatele směřující k ukončení jeho nájmu bytu, je na něm, aby se o svá práva staral. Tento právní názor byl znovu zopakován* např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp.zn. 26 Cdo 2693/2009.

❖ **Odborné časopisy**

Aleš Palkovský (soudce Okresního soudu v Ostravě) v Právních rozhledech reaguje na zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu, který se zdráhá přijmout. Ve svém článku dovozuje, že v případě přijetí argumentace Nejvyššího soudu by bylo nutné rozlišovat mezi právním úkonem nicotný, který by reakci nájemce nevyžadoval, a právní úkonem neplatným, který by bylo v šedesátidenní lhůtě nutné napadnout žalobou pod sankcí ztráty soudní ochrany. Upozorňuje na to, že hranice mezi nimi může být velmi nezřetelná. Jako příklad uvádí případ nepodepsané výpovědi. Dle jeho názoru je sporné, zda řádně nepodepsaný obligatorně písemný právní úkon, navíc jinou formou

⁵⁹ SELUCKÁ, Markéta. Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu. Právní fórum, 2008, č. 10, s. 419; shodný text v FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Komentář k občanskému zákoníku v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011

ve vztahu k adresátu neučiněný, je možno vůbec považovat za právní úkon. Došel tedy ke stejnému závěru jako komentářová literatura, a to že by se šedesátidenní lhůta měla týkat jen žalob na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu založených na tvrzení o neexistenci výpovědního důvodu.⁶⁰

Lukáš Michna (advokát) tvrdí, že z § 711 odst. 5 ObčZ vyplývá jedině to, že pokud nájemce podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi do 60 dnů po jejím doručení, není povinen se až do pravomocného rozhodnutí o žalobě vystěhovat. Nájemce tedy dosáhne toho, že užívání bytu bude z jeho strany oprávněné po uplynutí výpovědní lhůty i v případě, že v soudním řízení vyjde najevo, že výpověď mu byla dána platně. Vyhne se tak případné odpovědnosti za škodu vůči pronajímateli. I po uplynutí šedesátidenní lhůty má nájemce právo podat k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi (popř. určení, že nájemní vztah trvá) ovšem s jediným rozdílem - že bude muset prokazovat naléhavý právní zájem. Ten však bude dán vždy, dokud budou hrozit případné další spory s řešením otázky platnosti / neplatnosti výpovědi z nájmu bytu spojené (např. spor o vyklizení bytu). Dle názoru L. Michny v soudním řízení, které bude zahájeno po uplynutí šedesátidenní lhůty, může nájemce uplatňovat i neexistenci výpovědního důvodu.⁶¹

Na zmíněné články reaguje **Tomáš Pavliš** (asistent soudce Nejvyššího soudu) Dle jeho názoru nemůže nájemce vyloučit účinky výpovědi jinak, než že v šedesátidenní prekluzivní lhůtě podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi.. V jiných řízeních se soud omezí na zkoumání, zda nájemci byla doručena písemná výpověď z nájmu bytu.⁶²

❖ Vlastní názor

Dle ustanovení § 711 odst. 5 ObčZ *není nájemce povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.*

Z jazykového znění uvedeného ustanovení skutečně nevyplývá nic jiného než to, že nájemci se v případě podání žaloby prodlužuje právo užívat byt do doby, než soud o žalobě pravomocně rozhodne, a to i v případě, že výpověď je platná a výpovědní doba uplynula. Jakékoliv další závěry jdou nad rámec jazykového vyjádření normy.

Lhůty k podání soudní žaloby slouží v soukromém právu k ochraně právní jistoty účastníků. Takovou lhůtu stanoví např. obchodní zákoník pro podání žaloby na určení

⁶⁰ PALKOVSKÝ, Aleš. Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 Obč a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu. Právní rozhledy, 2010, č. 5. s. 173 – 177

⁶¹ MICHNA, Lukáš. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ. Právní rozhledy, 2009, č. 6. s. 215 - 218

⁶² PAVLIŠ, Tomáš. K výkladu § 711 odst. 5 ObčZ. Právní rozhledy, 2010, č. 18. s. 662 - 675

neplatnosti usnesení valné hromady (§ 131 ObchZ) nebo zákoník práce pro podání žaloby na určení neplatnosti rozvázání pracovního poměru (§ 72 ZP). Pokud však srovnáme zmíněná ustanovení obchodního zákoníku a zákoníku práce se zněním § 711 odst. 5 ObčZ, dojdeme k závěru, že z obchodního zákoníku i ze zákoníku práce zcela zřetelně vyplývá zánik práva podat žalobu po uplynutí zákonem stanovené lhůty (§ 131 ObchZ – „Není-li toto právo uplatněno do od konání valné hromady, zaniká.“, § 72 ZP - Neplatnost rozvázání pracovního poměru ... může jak zaměstnavatel, tak i zaměstnanec uplatnit u soudu nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy měl pracovní poměr skončit tímto rozvázáním.“).

Z obou zmíněných kodexů tedy jasně vyplývá zánik práva brojit po uplynutí zákonem stanovené lhůty soudní žalobou proti úkonu, který je postižen jakoukoliv vadou způsobující jeho neplatnost. Pokud zákonodárce tedy skutečně měl v úmyslu dosáhnout takového výsledku i v případě žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, měl to explicitně vyjádřit, neboť jen zcela jasným zákonným ustanovením lze dle mého názoru omezovat ústavně garantované právo domáhat se ochrany svých práv u soudu dle čl. 36 Listiny základních práv a svobod. V případě pochybností o významu normy má být upřednostněn výklad, který co nejvíce šetří dotčené základní právo (čl. 4 odst. 4 Listiny). Zde by tedy byl nájemce nepřipustným způsobem omezován ve svém ústavním právu bránit se soudní cestou proti případné zvlí pronajímatele (např. úmyslné neuvedení poučení o možnosti podat proti výpovědi žalobu se záměrem, že nájemci marně uplyne lhůta k domáhání se ochrany u soudu).

Ohledně výpovědi z nájmu bytu by na pronajímatele měly být kladeny podstatně přísnější požadavky stran bezvadnosti výpovědi, neboť tímto způsobem jednostranně rozhoduje o základní životně potřebě (bydlení) jiné osoby. Představme si např. situaci, kdy pronajímatel řádně ve výpovědi označí jak nájemce, tak sebe a připojí jedinou větu „*Vypovídám Vás z nájmu bytu. Nájem bytu končí do jednoho měsíce od doručení této výpovědi. Do té doby je nutné byt vyklidit, jinak bude vyklizen svépomocí na Vaše náklady*“. Je nemyslitelné, aby takový absolutně neplatný úkon způsobil zánik nájmu bytu proto, že nájemce proti němu včas nepodal žalobu za situace, kdy takový fatální důsledek není zákonem stanoven. Z bezpráví právo nevzniká (aspoň ne tehdy, pokud to zákon výslovně nestanoví).

Již na hraně, avšak z mého pohledu ještě jako akceptovatelný se jeví výklad, že po uplynutí šedesátidenní lhůty nebude soud přezkoumávat existenci tvrzeného výpovědního důvodu. Tento výklad je rovněž extenzivní, avšak ještě obhajitelný s ohledem

- a) **na požadavek právní jistoty** - postupem času ubývá důkazních prostředků, důkazní prostředky poskytují stále horší a nepřesnější informace, resp. důkazy. Smyslem lhůt je mimo jiné zabránit takovému důsledku.
- b) **historické okolnosti, za kterých byla novela občanského zákoníku přijata** – smyslem mělo být ulehčit soudům v situacích, kdy nájemce sám uzná své závadné

chování a nebude brojit proti existenci výpovědního důvodu.

Důvodová zpráva k novele občanského zákoníku stran výpovědi z nájmu bytu (zák. č. 107/2006 Sb.) **bohužel připojena není**, neboť tato novela nebyla součástí vládního návrhu zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (sněmovní tisk 1059/0 za 4. volební období PSP PČR 2002-2006). Byla připojena až po 1. čtení Výborem pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí PSP PČR na základě usnesení doručené poslancům jako tisk 1059/1 (komplexní pozměňující návrh).

Přijatá novela občanského zákoníku však nápadně připomíná (v řadě ustanovení naprosto totožná) **poslanecký návrh** (Cyrila Svobody, Pavla Svobody a dalších) **na změnu občanského zákoníku z roku 2000** (sněmovní tisk 682/0), který byl zamítnut v druhém čtení. Tehdejší návrh počítal s úplným zrušením institutu přivolení soudu k výpovědi a s možností nájemce se bránit proti výpovědi do 60 dnů ode dne doručení výpovědi (dle navrhovaného § 711 odst. 4: „*Nájemce není povinen být vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.*“).

Dle důvodové zprávy k tomuto poslaneckému návrhu: „*Dosud pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu. Tento způsob značně zvyšuje množství soudních sporů a prodlužuje dobu potřebnou k uvolňování bytů. V mnoha případech nájemce uznává oprávněnost výpovědního důvodu na straně pronajímatele. Je ochoten byt vyklidit, požaduje však zajištění bytové náhrady. Návrh proto umožňuje, aby pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu, aniž by potřeboval přivolení soudu k výpovědi za předpokladu, že k výpovědi má kvalifikovaný důvod podle prvního odstavce; výpovědní důvody se nemění. Návrh dále respektuje potřebnou míru ochrany nájemce, který v případě, že s výpovědí nesouhlasí, může podat k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Neplatnost může být způsobena neexistencí výpovědního důvodu, ale i nedodržením podmínek stanovených zákonem pro poskytnutí bytové náhrady (§ 712); v písemné výpovědi musí být jednoznačně specifikováno, zda přísluší právo na bytovou náhradu a jaké jsou její náležitosti.*“⁶³

Jak je ze shora uvedeného patrné, počítalo se především s tím, že žalobou na určení neplatnosti výpovědi bude napadána především neexistence výpovědního důvodu.

Nezbývá mi tedy nic jiného, než vyslovit přání, aby Nejvyšší soud časem svůj názor zrevidoval, popř. aby zákonodárce předmětnou normu novelizoval.

6.4. Jednotlivé výpovědní důvody

- 6.4.1. Opakované hrubé porušování dobrých mravů v domě
- 6.4.2. Hrubé porušení povinností nájemce
- 6.4.3. Nájemce má dva a více bytů
- 6.4.4. Nájemce byt neužívá nebo jej užívá jen občas
- 6.4.5. Nájemce bytu zvláštního určení není zdravotně postiženou osobou

⁶³ dostupné na <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=3&CT=682&CT1=0>

6.4.1. Opakované hrubé porušování dobrých mravů v domě

- A) První předpoklad - *první hrubé porušení dobrých mravů*
- B) Druhý předpoklad - *písemná výstraha*
- C) Třetí předpoklad - *další hrubé porušení dobrých mravů v domě*
- D) Vymezení výpovědního důvodu ve výpovědi
- E) Bytová náhrada
- F) Bytová novela občanského zákoníku
- G) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, *jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.*

ad A) První předpoklad - první hrubé porušení dobrých mravů

Smyslem výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ je ochránit ostatní nájemce před „nepřízřusobivým“ nájemcem a zajistit jim tak nerušený výkon jejich práv.

Proto se vyžaduje porušení dobrých mravů nikoliv obecně, ale dobrých mravů v domě, tzn. v návaznosti na situaci v konkrétním objektu pro bydlení.⁶⁴ Nemůže jít např. o hrubé porušování dobrých mravů v zaměstnání za situace, kdy pronajímatel je současně zaměstnavatelem nájemce.⁶⁵ Musí se jednat o takové jednání, které ostatní nájemci důvodně považují za rušivé, obtěžující, znesnadňující jim klidné užívání jejich bytů.

Otázkou je, jak posuzovat závadné jednání, které se neodehrálo v bezprostředně v budově. Podle mého názoru by takové jednání mělo být subsumovatelné pod pojem „hrubé porušení dobrých mravů v domě“ v těch případech, kdy se sice neodehrálo bezprostředně v samotném objektu, ale má bezprostřední vliv na život jiných nájemců v jejich pronajatých bytech. Lze si stěží představit např. tradiční každodenní opilecké výstupy jednoho z nájemců na chodníku před domem nebo na uzavřeném dvorku společném pro více domů, které by nebyly postižitelné soukromoprávní sankcí v podobě výpovědi z nájmu bytu.

Současně se vyžaduje, aby porušení dobrých mravů bylo hrubé. Musí být tedy takové

⁶⁴ srov. NS 26 Cdo 4004/2008, 26 Cdo 1865/2004 nebo KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 49

⁶⁵ SELUCKÁ, Markéta. Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu. *Právní fórum*, 2008, č. 10, s. 416

intenzity, aby podstatným způsobem zasahovalo do života ostatních obyvatel domu. Dle judikatury Nejvyššího soudu lze na *"hrubé" porušení dobrých mravů usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětování.*⁶⁶

Za hrubé porušení dobrých mravů může být považováno např.:

- ❖ *obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat*⁶⁷,
- ❖ *slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli*⁶⁸,
- ❖ *provozování živnosti v bytě, ztrpčuje-li nebo podstatně zhoršuje spoluobyvatelům bydlení v domě*⁶⁹
- ❖ *provozování prostituce v bytě, budí-li vážné pohoršení u obyvatel domu*⁷⁰

Takové jednání nutně nemusí být postiženo jako přestupek nebo trestný čin.⁷¹

Za zmínku stojí ještě porušování pořádku v domě dětmi nájemce. V publikaci *Výpovědní důvody z nájmu bytu* autorů Křeček, Hrubý a kol. je vysloven názor, že zde je třeba vycházet z dětské povahy a takové chování nelze obecně charakterizovat jako hrubé. Muselo by se jednat o zcela mimořádné, vícekrát se opakující, aniž by nájemce zasáhl, případně je přímo podněcoval (například vůči určitým spoluobyvatelům domu).⁷² S tímto názorem nelze než souhlasit.

Aby bylo možné uplatnit výpovědní důvod spočívající v hrubém porušení dobrých mravů v domě, **musí se takového závadného jednání dopustit buď nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí.** Nájemce je tedy odpovědný nejen sám za sebe, ale i za ty, kteří své užívací právo odvozují nikoliv od pronajímatele, ale od něj.

Osobami, které s nájemcem bydlí, jsou tedy osoby, kterým svědčí užívací právo k bytu např.

- ❖ na základě smlouvy s nájemcem (např. podnájemní smlouvy),
- ❖ z titulu manželství,
- ❖ registrovaného partnerství,
- ❖ rodičovské zodpovědnosti,
- ❖ společné domácnosti, či jen
- ❖ na základě tzv. výprosy (možnosti užívání bytu do odvolání).

⁶⁶ NS 26 Cdo 4004/2008, 26 Cdo 1865/2004

⁶⁷ NS 26 Cdo 4004/2008

⁶⁸ NS 26 Cdo 4004/2008

⁶⁹ KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 50

⁷⁰ KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 50

⁷¹ srov. NS 26 Cdo 1865/2004

⁷² KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 50

Musí se však jednat o osoby, které byt užívají pravidelně, tj. k bydlení. Nájemce nemůže odpovídat za osoby, které využijí bytu krátkodobě a u kterých má jen omezené prostředky k tomu, aby zjednal nápravu (např. krátkodobá návštěva přátel, příbuzných, obchodního zástupce apod.). Pokud by se však tyto osoby dopustily hrubého porušení dobrých mravů v domě, je dle mého názoru nutné, aby se nájemce o nápravu alespoň pokusil (napomenutím, přivoláním policie apod.). Dle mého názoru lze výpovědního důvodu využít i proti nájemci, který se sice aktivně závadného jednání nedopouští, ale umožňuje, aby tak činily jeho krátkodobé návštěvy. Není myslitelné, aby např. docházelo k situacím, že si nájemce do svého bytu každý víkend bude zvat pochybné návštěvy, které budou rušit noční klid, a nájemce pak bude argumentovat tím, že on sám hrubé mravy neporušoval a tyto osoby s ním nebydlí, tj. není naplněn výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ.

Nesouhlasím však již s názorem Stanislava Balíka ml., že *dobré mravy v domě bude narušovat i takové jednání nájemce, které se dopustí na místě odlišném, ale např. vůči osobám, které v předmětném domě žijí.*⁷³ Tento názor by zasloužil patrně větší konkretizaci, aby bylo patrné, co autor zamýšlel, nicméně stěžejí si lze představit, že by za hrubé porušení dobrých mravů v domě mohlo být považováno např. napadení souseda v supermarketu.

Zbývá se dodat, že pojem „osoba, která s nájemcem bydlí“ je v konkrétních případech vykládán extenzivně a striktně se nevyžaduje, aby sám nájemce v domě bydlel. Připouští se např. uplatnění výpovědního důvodu v případě, že se hrubého porušování dobrých mravů v domě dopouští podnájemce a nájemce sám v bytě nebydlí.⁷⁴

ad B) Druhý předpoklad - písemná výstraha

Aby byl naplněn výpovědní důvod, musí být nájemci dána ze strany pronajímatele písemná výstraha.

Podle názoru Nejvyšší soudu **musí písemná výstraha obsahovat**

- *nejen upozornění nájemce na konkrétní jednání, kterým on nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují dobré mravy v domě, nýbrž i*
- *poučení nájemce o tom, že další pokračování v takovém jednání může být důvodem výpovědi z nájmu bytu.*⁷⁵

Pro pronajímatele je vhodné s ohledem na případné pozdější dokazování, aby výstrahu

⁷³ ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník : velký akademický komentář*. 1. vyd. Praha : Linde, 2008. s. 2093

⁷⁴ NS 26 Cdo 354/2004, NS 26 Cdo 1816/2002

⁷⁵ NS 26 Cdo 1865/2004

sepsal co nejpodrobněji, tj. aby zejména uvedl, v jakém konkrétním jednání spatřuje hrubý rozpor s dobrými mravy v domě, kdy a kde k tomuto jednání došlo, kdo konkrétně se ho dopustil (zda nájemce nebo osoba s ním bydlící), kdo tomuto jednání byl přítomen (jména svědků) apod.

Písemnou výstrahu musí dát sám pronajímatel. Pokud je sepisována v zastoupení (např. správce nemovitosti), musí z ní jednoznačně vyplývat, že je činěna jménem pronajímatele. Nepostačovala by např. písemné upozornění jiného nájemce, že příště bude hlučné chování souseda řešit podáním k přestupkové komisi.

Písemná výstraha musí být adresována výlučně nájemci, neboť s ním je pronajímatel v právním vztahu. K naplnění výpovědního důvodu by nestačilo, pokud by pronajímatel adresoval výstrahu osobě, která s nájemcem bydlí. Stejně jako v případě výpovědi z nájmu bytu považuje judikatura výstrahu za dodanou i v případě, že se nevyzvednutá zásilka (obsahující písemnou výstrahu) vrátila pronajímateli z důvodu, že nájemce nevyužil objektivní možnosti si ji vyzvednout.⁷⁶

V publikaci *Výpovědní důvody z nájmu bytu* autorů Křeček, Hrubý a kol. se uvádí cit. „*Při více spolunájemnících stačí výstraha jen jednomu z nich vzhledem k nedílné povaze nájemního poměru.*”⁷⁷ Na to mám odlišný názor. Domnívám se, že v případě společného nájmu, kde se připouští ukončení nájemního poměru jen některému ze společných nájemců, skutečně postačí adresování a doručení výstrahy tomu, který se závadného jednání dopustil. Pokud však dochází k obtěžování jiných nájemců a není identifikovatelné, kdo přesně ze společných nájemců, se hrubého porušování dobrých mravů dopouští, je nutností adresovat výstrahu všem a všem ji doručit; stejně jako u manželů však k doručení postačí, pokud zásilku převezme jeden ze společných nájemců a s obsahem výstrahy ostatní seznámí. V případě manželů je třeba výstrahu (stejně jako výpověď) třeba adresovat jim oběma a jim oběma doručit i v případě, že závadného jednání se prokazatelně dopustil jen jeden z manželů vzhledem k tomu, že případná následná výpověď postihne oba manžele.

ad C) Třetí předpoklad - další hrubé porušení dobrých mravů v domě

Další nezbytnou podmínkou pro naplnění výpovědního důvodu je, že nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí, se po doručení písemné výstrahy opět dopustí hrubého porušení dobrých mravů v domě. Postačí tedy dvě hrubá porušení dobrých mravů v domě, pokud mezi nimi byla nájemci dodána písemná výstraha.

Nemusí jít o totéž jednání, které bylo konkretizováno ve výstražce, avšak i toto

⁷⁶ NS 26 Cdo 1445/2008

⁷⁷ KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 52

chování musí představovat hrubý zásah do dobrých mravů v domě. Stejně tak se **nevyžaduje, aby se závažného jednání dopustila ta samá osoba**. Lze si tak představit naplnění výpovědního důvodu v případě, že se hrubého porušení dobrých mravů dopustila nejprve družka nájemce a po doručení výstrahy se stejně závažného jednání dopustil samotný nájemce.

Soudní praxe však vyžaduje, aby toto následné hrubé porušení dobrých mravů v domě mělo návaznost na předchozí písemnou výstrahu. V praxi byl řešen případ, kdy byl nájem bytu vypovězen v roce 2006 s odůvodněním opětovného hrubého porušení dobrých mravů s tím, že předchozí písemná výstraha byla nájemci doručena v roce 1997. Nejvyšší soud konstatoval, že *„jestliže žalovaná dala žalobkyni výpověď z nájmu bytu kvůli "incidentu z prosince roku 2005“, tedy kvůli skutku, který sice byl stejné povahy jako chování žalobkyně vytýkané ve výstraze ze dne 29. prosince 1997, nicméně s ohledem na uplynutí doby osmi let z něj nebyl patrný vztah k této výstraze, lze se ztotožnit se závěrem, že výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. a/ obč. zák. naplněn nebyl.“*⁷⁸

ad D) Vymezení výpovědního důvodu ve výpovědi

V žádném případě nepostačuje, pokud by pronajímatel ve výpovědi uvedl, že nájem bytu vypovídá „pro hrubé porušování dobrých mravů v domě“. Taková výpověď by byla absolutně neplatná pro neurčitost.

Je nezbytné, aby výpovědní důvod ve výpovědi skutkově vymezil – tzn. aby

- skutkově vymezil první závažné jednání (to musí *korespondovat s jednáním vymezeným ve výstraze*⁷⁹),
- učinil odkaz na písemnou výstrahu a
- skutkově vymezil jednání, které následovalo po doručení této výstrahy.

ad E) Bytová náhrada

Podle § 712 odst. 5 ObčZ postačuje při vyklizení nájemce poskytnout pouze přístřeší.

Dále je stanoveno, že skončí-li nájemní poměr podle § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ, **může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě náhradní byt při současném splnění 2 podmínek:**

- jde o rodinu s nezletilými dětmi

⁷⁸ NS 26 Cdo 4004/2008

⁷⁹ NS 26 Cdo 4004/2008

Není-li však nezletilé dítě nájemcovým potomkem (descendentem), popř. jeho osvojencem, poručencem, osobou svěřenou do nájemcovy výchovy nebo do jeho pěstounské péče, a není-li v některém z vyjmenovaných rodinněprávních vztahů k nájemcově manželce, nejde o "rodinu s nezletilými dětmi".⁸⁰

a současně

- **jsou pro to důvody hodné zvláštního zřetele.**

V takovém případě může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt.

Výpovědní důvod spočívající v opětovném hrubém porušení dobrých mravů v domě byl před novelou č. 107/2006 Sb. podřazen pod ustanovením § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ, po novele se však jedná o 711 odst. 2 písm. a) ObčZ.

Je evidentní, že zákonodárce opomněl změnit číslo paragrafu. Je tedy otázkou, jestli se pravidlo o náhradním ubytování či bytu na uvedený výpovědní důvod uplatní. Nejvyšší soud dospěl, že ano, neboť „***lze za pomoci výkladu dovodit, že se jedná o odkaz na ustanovení „§ 711 odst. 2 písm. a) a b)“ obč. zák., což vyplývá z návaznosti věty druhé na větu první § 712 odst. 5 obč. zák., z vymezení výpovědních důvodů v § 711 odst. 2 písm. c) a d) obč. zák., a v neposlední řadě i z předchozí právní úpravy obsažené v § 711 odst. 1 písm. c) a d) občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 3. 2006.***“⁸¹

ad F) Bytová novela občanského zákoníku

Tzv. bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 ponechává formulaci uvedeného výpovědního důvodu beze změny. Změny jsou však v oblasti bytových náhrad. Při vyklizení nájemce postačí pouze poskytnout přístřeší na dobu nejdéle 6 měsíců. Ruší se moderační právo soudu, na základě kterého může v současné době soud rozhodnout o vyšší formě bytové náhrady.

ad G) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku již takto formulovaný výpovědní důvod nestanoví. Pronajímatel je dle návrhu oprávněn

- ❖ **dát nájemci tzv. okamžitou výpověď** (výpověď bez výpovědní lhůty) v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem.

Za porušení zvláště závažným způsobem se považuje mimo jiné působení závažných obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Pronajímatel však musí ve výpovědi uvést, v čem

⁸⁰ 26 Cdo 776/2003

⁸¹ NS 26 Cdo 4131/2008

spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo musí před doručení výpovědi vyzvat nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popř. odstranil protiprávní stav (§ 2208 návrhu).

- ❖ **dát nájemci výpověď s tříměsíční lhůtou**, pokud je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 2205 návrhu).

6.4.2. Hrubé porušení povinností nájemce

- A) Výčet případů hrubého porušení povinnosti nájemce
- B) Neplacení nájemného a úhrad za služby
- C) Nedoplnění peněžních prostředků na pronajímatelův účet do výše původní jistoty
- D) Neoznámení pronajímateli změny v počtu osob, které s nájemcem žijí v bytě
- E) Dání bytu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- F) Užívání bytu k jiným účelům než k bydlení
- G) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele
- H) Bytová náhrada

Podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, *jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu*.

ad A) Výčet případů hrubého porušení povinností nájemce

Zatímco smyslem výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ je především ochránit ostatní obyvatelé domu, smyslem tohoto výpovědního důvodu je ochránit samotného pronajímatele před „problémovým“ nájemcem.

Dle § 711 odst. 2 písm. b) naplní nájemce výpovědní důvod, pokud *hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu*. Zmíněné ustanovení pak příkladmo uvádí dva případy hrubého porušení povinností nájemce, a to neplacení nájemného a nedoplnění peněžních prostředků na účtu dle § 686a odst. 3 ObčZ.

Lze si všimnout, že zákon používá v generální skutkové podstatě nedokonavého vidu slovesa porušovat (arg. „hrubě porušuje“), na druhou stranu v demonstrativním výčtu je použit dokonavý vid pro sloveso nedoplnit (arg. „nedoplnil“). Otázkou je tedy, jestli hrubé porušení nájemcových povinností musí být opakované nebo stačí jediné závadné jednání. Vzhledem k tomu, že zákon i na jiných místech stanoví případy hrubého porušení povinností nájemce, kde k naplnění výpovědního důvodu postačí jediné porušení nájemcových povinností (§ 689 odst. 3, § 719 odst. 1), lze se přiklonit

k závěru, že k naplnění výpovědního důvodu postačí jediný případ hrubého porušení nájemcových povinností.⁸² V odborné literatuře však lze najít i názor, že je třeba opakovaného porušení povinností.⁸³ Na rozdíl od hrubého porušování dobrých mravů v domě se zde nevyžaduje písemná výstraha.

Jak již bylo výše uvedeno, dva případy hrubého porušení povinností nájemce uvádí § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, další dva případy jsou uvedeny v jiných ustanoveních, k dalším případům hrubého porušení dospěla judikatura.

Lze tak shrnout, že **za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména** níže uvedené případy:

- ❖ **neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu** ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ)
- ❖ **nedoplnění peněžních prostředků na pronajímatelův účet do výše původní jistoty**, a to ani do jednoho měsíce po té, co pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, (§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, § 686a odst. 3 ObčZ)
- ❖ **neoznámení pronajímateli** ani do 1 měsíce **písemně změny v počtu osob, které s nájemcem žijí v bytě** (§ 689 odst. 3 ObčZ)
- ❖ **dání bytu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele** (§ 719 odst. 1 ObčZ)
- ❖ **faktická realizace výměny bytu bez souhlasu pronajímatele**⁸⁴
- ❖ **užívání bytu k jiným účelům než k bydlení**, např. k podnikání⁸⁵
Jestliže podle nájemní smlouvy dal pronajímatel souhlas, aby byt byl částečně využíván i k nebytovým účelům, nelze takové jednání hodnotit jako hrubé porušení povinností nájemce.⁸⁶
- ❖ **soustavné a po dlouhou dobu nadměrné hromadění věcí a jejich skladování ve společných prostorách domu**, bez toho, aby potřeba skladování věcí ve společných prostorách byla odůvodněna stísněnými bytovými poměry⁸⁷
- ❖ **provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele**⁸⁸
- ❖ **odmítnutí přístupu pronajímateli do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání bez vážného důvodu** (v posuzovaném případě šlo o opakované odmítnutí přístupu)⁸⁹

⁸² shodně např. DEJLOVÁ, Hana. Zánik nájmu bytu. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s. 34

⁸³ např. KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s. 57;

⁸⁴ NS 26 Cdo 1004/2001

⁸⁵ NS 26 Cdo 2530/2008, 26 Cdo 4752/2007, 26 Cdo 3739/2007,

⁸⁶ srov. CHALUPA, Luboš. K výpovědi z nájmu bytu pro neužívání bytu a dva byty. *Právní rádce*, 2006, č. 1, s. 19 – 20

⁸⁷ 26 Cdo 2832/2009, 26 Cdo 943/2007,

⁸⁸ NS 26 Cdo 4004/2008

⁸⁹ KS v Hradci Králové 26 Co 513/99

- ❖ **hrubé porušování povinností vyplývající z nájmu osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají**⁹⁰

Hrubým porušením povinností nájemce mohou být i jiné shora neuvedené případy protiprávního jednání. Nejvyšší soud v této souvislosti dovodil určitá kritéria pro posouzení toho, jestli konkrétní skutek lze podřadit po pojem hrubé porušení povinností nájemce. Podle něj je ***základním hlediskem pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce úvaha, zda to porušení, jehož se nájemce dopustil, je svým významem (posuzováno zejména z hlediska oprávněných zájmů pronajímatele, avšak též z hlediska zájmů ostatních nájemců domu) alespoň tak závažné, jako neplacení nájemného (služeb) po dobu delší než tři měsíce.***

K hlediskům pro posouzení intenzity porušení nájemcových povinností nepochybně patří

- ❖ *okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši),*
- ❖ *zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě),*
- ❖ *jaká byla motivace jeho jednání, dále také*
- ❖ *okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti nájemce bytu, eventuálně*
- ❖ *jaká doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi z nájmu bytu,*⁹¹
- ❖ *zda svým jednáním porušil eventuálně i jiné právní předpisy (např. předpisy týkající se požární ochrany, stavební zákon a předpisy související.*⁹²

ad B) Neplacení nájemného a úhrad za služby

➤ Výše dlužné částky

Zde je třeba upozornit na změnu formulace výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. s účinností od 31. března 2006.

Do účinnosti zmíněné novely zněl výpovědní důvod takto: „*nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce*“. To vedlo k výkladu, že shora uvedený výpovědní důvod bylo možné použít pouze tehdy, pokud byl nájemce v prodlení s placením nájemného alespoň částečně za čtvrtý měsíc.

Od 31.3.2006 zákon uvádí: „***nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s***

⁹⁰ NS 26 Cdo 1075/2003

⁹¹ NS 26 Cdo 3407/2009, srov. i NS 26 Cdo 5529/2007, NS 26 Cdo 85/2004, NS 26 Cdo 532/2000

⁹² 26 Cdo 4004/2008, 26 Cdo 2751/2004, 26 Cdo 291/2004

*užíváním bytu ve výši odpovídající **trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu***“. V současné době tedy nezávisí na délce prodlení, ale na celkové výši dluhu na nájemném a ceně za poskytované služby.

Podle některých názorů musí být nájemce v prodlení s platbami jak na nájemném, tak i na službách, jinak pronajímateli právo na výpověď nesvědčí.⁹³

Pokud analyzujeme slovní znění ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ (použití slučovací spojky „a“), nelze než přitakat shora uvedenému názoru. Na druhou stranu, pokud by např. nájemce platil pouze zálohy na služby a odmítal by platit nájemné, bylo by absurdní, aby pronajímatel neměl možnost vypovědět nájem takovému nájemci. Zcela jistě by se jednalo o výslovně neupravený případ hrubého porušení povinností nájemce, neboť by takové porušení bylo naprosto stejné intenzity jako nezaplacení nájemného a ceny za služby ve výši trojnásobku. Z tohoto důvodu **je tedy podle mého názoru nerozhodné, jestli nájemce současně dluží na nájemném i ceně za služby nebo jen na nájemném či jen na ceně za poskytované služby.**

Další problematickým bodem je **neplacení záloh za služby**. Jestliže cena za služby je dohodnuta pevnou částkou, nevystává žádný interpretační problém. Jinak je tomu v případě, že nájemce platí pouze zálohy za služby (což je v praxi obvyklé) a cenu za poskytnuté služby se dozví až na základě vyúčtování. V § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ je použito slovo „úhrada“ za služby, tj. jejich cena zjistitelná ve vyúčtování. Je však otázkou, jestli by při takto zúženém výkladu norma nedostávala absurdní rozměr. Smyslem uvedeného ustanovení je dosáhnout toho, aby nájemce řádně a včas plnil své povinnosti vůči nájemci – jestliže se nájemce zavázal ve smlouvě platit nájemné a *zálohy* na služby v určité výši, jedná se o jeho základní povinnost vůči pronajímateli. Pokud by zálohy neplatil, tuto svoji smluvní povinnost závažným způsobem porušuje a musí následovat soukromoprávní sankce. Pojem „úhrada“ za služby je tedy třeba dle mého názoru vykládat v tomto ohledu širěji a podřadit pod něj i zálohy. Pokud by tato interpretace byla rozporována, je možné argumentovat i tím, že neplacení nájemného a záloh je stejně intenzivním porušením nájemcových povinností jako neplacení nájemného a úhrady za služby. Na základě výše uvedeného se tedy domnívám, že není zapotřebí provádět po doručení výpovědi vyúčtování a následně se zabývat tím, jestli dlužná částka odpovídá tomu, co nájemce skutečně spotřeboval.

➤ **Neplacení části nájemného z důvodu požadavku slevy na nájemném nebo nesouhlasu s jednostranným zvýšením nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb.**

Častou chybou nájemců je, že odmítnou pronajímateli platit část nájemného

⁹³ např. FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Komentář k občanskému zákoníku v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011

s odůvodněním, že mají nárok na slevu na nájemném (např. neteče teplá voda).

Nejvyšší soud v několika svých rozhodnutích vyslovil právní názor, že „**povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat**“.⁹⁴ **Okolnosti, pro které nájemce neplatil nájemné, nejsou právně významné pro posouzení, zda byla naplněna skutková podstata výpovědního důvodu;** ve vztahu k žalobnímu požadavku na uložení povinnosti nájemci zaplatit dlužné nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu je tudíž zásadně vyloučena úvaha, že by ze strany pronajímatele šlo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.⁹⁵

Pokud tedy pronajímatel nezajišťuje nájemci plný a nerušený výkon práv, neznamená to, že by nájemce mohl přestat platit nájemné nebo jeho část (v podobě slevy na nájemném). Pokud by takto činil, naplnil by při dosažení dluhu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Pokud se nájemce chce vyhnout výpovědi z nájmu, je nutné, aby dále platil nájemné v plném rozsahu, pronajímatele požádal o slevu na nájemném, a pakliže se s pronajímatelem o tomto nedohodne, slevu vymáhal soudní cestou.

Totéž, co bylo shora uvedeno, platí i v případě nesouhlasu nájemce s jednostranným zvýšením nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. Pokud nájemce nesouhlasil s výší nájemného po jednostranném zvýšení pronajímatelem, měl možnost se proti takto zvýšenému nájemnému bránit podáním příslušné žaloby u soudu, nikoliv tím, že odmítne nájemné platit.⁹⁶ Pokud však pronajímatel jednostranně zvyšoval nájemné ještě před tím, než nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., nebyl nájemce povinen takto zvýšené nájemné platit a takovým jednáním nemohl naplnit výpovědní důvod.⁹⁷

➤ **Uhrazení dlužného nájemného před doručením výpovědi a po doručení výpovědi**

Dřívější soudní praxe striktně trvala na tom, že výpovědní důvod musí trvat v době doručení výpovědi, tzn. pokud nájemce uhradil dlužnou částku před doručením výpovědi, nebyl dán výpovědní důvod.

Tato praxe se později začala měnit. Přibližně od roku 2001 Nejvyšší soud konstantně rozhoduje, že protiprávní stav (dluh na nájemném) nemusí existovat v době doručení

⁹⁴ NS 26 Cdo 5523/2007, NS 26 Cdo 2998/2007, NS 26 Cdo 1909/2007

⁹⁵ NS 26 Cdo 372/2008, 26 Cdo 3414/2007, 26 Cdo 2998/2007, 26 Cdo 447/2007, 26 Cdo 514/2001

⁹⁶ NS 26 Cdo 287/2010, NS 26 Cdo 1361/2006,

⁹⁷ srov. NS 26 Cdo 1912/2007

výpovědi. Postačí, že nastal před doručením výpovědi.⁹⁸

Do 30.3.2006 bylo zapotřebí k výpovědi z důvodu neplacení nájemného přivolení soudu. Nejvyšší soud mnohokrát judikoval, že **„pokud nájemce bytu nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy“**⁹⁹ a tedy z uvedeného důvodu k výpovědi nepřivolit.

Po 31.3.2006 se situace změnila. K výpovědi pro neplacení nájemného není zapotřebí přivolení soudu. Tím došlo i ke zhoršení situace pro nájemce. Pokud je podána žaloba na určení neplatnosti výpovědi, může soud v současnosti posoudit pouze to, jestli výpověď ke dni jejího doručení není v rozporu s dobrými mravy. Skutečnosti, které nastaly po učinění tohoto právního úkonu, jsou právně nevýznamné. Zaplacení dlužného nájemného po dodání výpovědi nájemci tedy nemůže mít vliv na její platnost. Objektivně tíživou sociální situaci a uhrazení dlužného nájemného po doručení výpovědi tak soud může v současné době zohlednit (s poukazem na § 3 odst. 1 ObčZ) pouze při rozhodování o žalobě na vyklizení bytu.

➤ **Vymezení výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného ve výpovědi – změny v judikatuře**

Do 30.3.2006 bylo zapotřebí k výpovědi z důvodu neplacení nájemného přivolení soudu. Žalobce (pronajímatel) musel existenci výpovědního důvodu prokázat před soudem. Z uvedeného důvodu praxe netrvala na vyčerpávajícím vymezení skutkových okolností ve výpovědi, ze kterých by vyplynulo, že byl naplněn výpovědní důvod. Podle judikatury stačilo ve výpovědi uvést, že **„nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než tři měsíce, aniž by přitom pronajímatel uvedl konkrétní měsíce, za něž nájemné nebylo zaplacen.“**¹⁰⁰ Nebylo zapotřebí ani specifikovat dobu, po kterou po kterou nájemce neplatil nájemné a výši dluhu, který z tohoto titulu vznikl.¹⁰¹

⁹⁸ NS 26 Cdo 4145/2009, NS 26 Cdo 4145/2009, NS 26 Cdo 28/2009, NS 26 Cdo 2091/2006, NS 26 Cdo 532/2000

⁹⁹ NS 26 Cdo 4253/2009, NS 26 Cdo 2000/2008, NS 26 Cdo 1202/2008, NS 26 Cdo 880/2008, NS 26 Cdo 79/2008, srov. 26 Cdo 7/2008, srov. 26 Cdo 5237/2007, NS 26 Cdo 4040/2007, NS 26 Cdo 3553/2007, NS 26 Cdo 3536/2007, NS 26 Cdo 3351/2007, NS 26 Cdo 3277/2007, NS 26 Cdo 2251/2007, NS 26 Cdo 2922/2006, NS 26 Cdo 3294/2006, NS 26 Cdo 2698/2006, NS 26 Cdo 471/98

¹⁰⁰ 26 Cdo 2042/2000, 26 Cdo 2989/99, 26 Cdo 521/99

¹⁰¹ 26 Cdo 1907/99

Po 31.3.2006, tj. po účinnost novely občanského zákoníku provedené zák. č. 107/2006 Sb., se judikatura mění. Jelikož již k vypovězení nájmu bytu pro neplacení nájemného není zapotřebí ingerence soudu, je zapotřebí, aby výpověď byla natolik určitá, aby nájemce jako žalobce mohl dostát své povinnosti a uvést v žalobě v čem spatřuje neplatnost výpovědi - neexistenci výpovědního důvodu, tj. uvést rozhodné skutečnosti, na jejichž podkladě by soud mohl rozhodnout. Podle aktuální judikatury se tak vyžaduje, aby pronajímatel ve výpovědi *přesně specifikoval, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil*, jinak je výpověď neplatná pro neurčitost dle § 37 ObčZ.¹⁰²

➤ **Neplacení nájemného v tzv. bytové novele občanského zákoníku a návrhu nového občanského zákoníku**

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb. účinný od 1.11.2011) formulaci výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného nijak nezasáhla.

Jinak je tomu ovšem u návrhu nového občanského zákoníku. Návrh se vrací k původní formulaci, a to že důvodem k výpovědi nájmu je, že nájemce „*nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců*“. Bude tak znovu využitelná dřívější judikatura Nejvyššího soudu, a to zejména níže uvedené zásady:

- *Neplacením nájemného (příp. nákladů za služby) je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tj. je placeno v nižší částce než dohodnuté.*¹⁰³
- *Výpovědní důvod je naplněn, jestliže nájemce v časovém úseku delším než tři měsíce užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné; tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou. Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byt jen části nájemného i za měsíc čtvrtý.*¹⁰⁴

Považuji za vhodnější současnou úpravu, tj. zohlednit spíše výši dluhu, než dobu prodlení, ale to je věc názoru.

Návrh nového občanského zákoníku přináší ještě jednu změnu oproti současnému stavu. Neplacení nájemného za dobu alespoň tři měsíců považuje za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností, se kterým spojuje možnost okamžité výpovědi, tj. možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby (viz § 2265 návrhu).

¹⁰² 26 Cdo 4145/2009, 26 Cdo 1109/2009

¹⁰³ např. 26 Cdo 287/2010, 26 Cdo 2573/2008, 26 Cdo 1909/2007

¹⁰⁴ např. 26 Cdo 287/2010, 26 Cdo 5525/2007, 26 Cdo 4559/2007, 26 Cdo 1361/2006

ad C) Nedoplnění peněžních prostředků na pronajímatelův účet do výše původní jistoty

Tento zákonem předpokládaný případ hrubého porušení povinností nájemce byl vložen do občanského zákoníku od 31.3.2006 spolu s úpravou kauce.

Pronajímatel může žádat doplnění kauce pod sankcí výpovědi pouze tehdy, pokud peněžní prostředky čerpal oprávněně, tj.

- pro uspokojení taxativně vyjmenovaných pohledávek (pohledávky na nájemném a k úhradě za služby a jiné pohledávky související s nájmem) a
- na základě exekučního titulu (vykonatelné soudní rozhodnutí nebo vykonatelný rozhodčí nález), popř. na základě písemného uznání dluhu ze strany nájemce.

Pakliže by pronajímatel vyčerpal část peněžních prostředků neoprávněně a nájemce odmítl doplnit kauci, nemohl by takovým jednáním naplnit výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.

Zákon dává nájemci lhůtu jednoho měsíce pro doplnění kauce na původní výši. Počátek lhůty zákon nestanoví. Z logiky věci však vyplývá, že lhůta může začít běžet až po té, co se nájemce dověděl o čerpání prostředků z tohoto účtu (resp. o započtení pohledávky pohledávek), tj. až ode dne, kdy mu bude ze strany pronajímatele oznámeno čerpání prostředků a bude vyzván k tomu, aby kauci doplnil.

Zákon stanoví, že nájemce je povinen tyto peněžní prostředky doplnit na účet, na kterém jsou tyto prostředky uloženy. Pokud by nájemce chybějící prostředky pronajímateli předal např. v hotovosti, formálně by naplnil výpovědní důvod. Jestliže by ale pronajímatel z uvedeného důvodu nájem bytu vypověděl, šlo by dle mého názoru jednoznačně o výpověď neplatnou pro rozpor s dobrými mravy dle § 39 ObčZ.

➤ **Bytová novela občanského zákoníku**

Tzv. bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 mění práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně kauce, a tím i tedy faktické možnosti naplnění shora uvedeného výpovědního důvodu.

Konkrétně novela

1. rozšiřuje možnosti oprávněného čerpání peněžních prostředků ze strany pronajímatele,

Nově se stanoví, že pronajímatel může peněžní prostředky použít k uspokojení pohledávek na nájemném a k úhradě za služby nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu (vypadl vykonatelný rozhodčí nález) nebo nájemcem písemně uznaných, **nedohodnou-li se**

pronajímatel s nájemcem jinak. Původně kogentní úprava se tak mění na úpravu dispozitivní.

- 2. stanoví povinnost písemné výzvy adresované nájemci k tomu, aby kauci doplnil,**
- 3. ruší povinnost pronajímatele uložit složené peněžní prostředky na zvláštní účet u peněžního ústavu, a tím tedy i povinnost nájemce doplnit tyto prostředky na účet.**

➤ **Návrh nového občanského zákoníku**

Návrh nového kodexu rovněž upravuje možnost sjednání si kauce. Oproti současnému stavu zvyšuje dovolenou výši kauce až na šestinásobek měsíčního nájemného. Pronajímatel je oprávněn si započíst, co mu nájemce z nájmu dluží, až po skončení nájmu při vracení jistoty nájemci. Pokud vznikne nájemci za trvání nájmu *dluh vůči pronajímateli související s nájmem (dluh na nájemném, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), bude na nájemci, aby dluh vyrovnal, popřípadě se s pronajímatelem dohodl, že se o dlužnou částku jistota sníží a do jaké doby ji případně doplní na původní úroveň.*¹⁰⁵

Není tedy upravena automatická možnost čerpání peněžních prostředků z jistoty během trvání nájmu a povinnost nájemce k jejímu doplnění; smluvní strany se musí na společném postupu dohodnout. V této souvislosti tedy návrh ani neobsahuje výpovědní důvod hrubého porušení povinností nájemce v podobě nedoplnění kauce jako úprava současná.

ad D) Neoznámení pronajímateli změny v počtu osob, které s nájemcem žijí v bytě

Tento zákonem předpokládaný případ hrubého porušení povinností nájemce byl vložen do občanského zákoníku od 31.3.2006.

Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pakliže tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.

Osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou jakékoliv osoby, které byt pravidelně užívají a jejich užívání má charakter bydlení. Nemůže jít o krátkodobé návštěvy (např. známý, který přespí). Na druhou stranu ale není zapotřebí, aby takovou osobu pojil k nájemci příbuzenský vztah nebo aby s ní nájemce sdílel společnou domácnost. Může tak jít i o podnájemce nebo osobu, která byt užívá na základě výprosy.

¹⁰⁵ viz důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku k § 2230 dostupná na :
<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>

Otázkou je, jestli je nájemce povinen písemně oznamovat pronajímateli situace, kdy sice dojde ke změně osoby, která s nájemcem byt užívá, ale nedojde ke změně v celkovém počtu osob, které s nájemcem žijí. Jinak vyjádřeno, jedná se o situaci, kdy jedna osoba je nahrazena osobou jinou. Dle mého názoru je třeba vyjít jednak z gramatického výkladu, jednak z historického výkladu:

- Z jazykového vyjádření normy vyplývá, že nájemce je povinen oznamovat situace, kdy se mění počet osob v bytě, tj. ne situace, kdy počet osob v bytě zůstává nezměněn.
- Důvodová zpráva k novele občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. chybí. Tato novela je však téměř totožná s dřívějším poslaneckým návrhem za změnu občanského zákoníku z roku 2000 (sněmovní tisk 682/0), ze kterého evidentně vychází. Z důvodové zprávy k uvedenému návrhu: „Vzhledem k současné úpravě výpočtu úhrady za služby spojené s nájmem a vzhledem k novým podmínkám přechodu nájmu bytu je nutné uložit nájemci povinnost oznámit písemně pronajímateli změny v počtu osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti včetně jejich označení. Pokud tuto povinnost nájemce nesplní, považuje se to za hrubé porušení povinností.“¹⁰⁶ Z toho je patrné, že smyslem navrhované normy mělo a priori být to, aby pronajímatel dokázal rozpočítat zálohy na služby, tj. věděl, jaký počet osob se v bytě nachází, nikoliv to, aby znal jejich identifikační údaje.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že nájemce není povinen pronajímateli oznamovat situace, kdy sice došlo ke změnám v osobách, které s nájemcem žijí, ale celkový počet osob obývajících byt zůstal nezměněn.

Stejně tak se nedomnívám, že by hrubým porušením povinností nájemce bylo neúplné uvedení identifikačních údajů těchto osob. Konec konců nasvědčuje tomu i zákonná konstrukce vyvatitelné domněnky (arg. „považuje se“) hrubého porušení nájemcových povinností. Je tedy v konkrétním případě možné tuto domněnku vyvrátit, tj. dokázat, že s ohledem na okolnosti se o hrubé porušení povinností nejedná.

Podle mých informací není tento výpovědní důvod v praxi užíván zejména s ohledem na složitost dokazování. Je problematické prokázat, že změna v počtu osob trvá již déle než měsíc a přesto pronajímatel nebyl písemně informován o této změně.

➤ **Bytová novela občanského zákoníku, připravovaná rekodifikace soukromého práva**

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) s účinností od 1.11.2011 mění rozsah oznamovací povinnosti nájemce. Dojde k několika zásadním změnám:

¹⁰⁶ dostupné na <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=3&CT=682&CT1=0>

- ❖ **Pronajímatel bude mít právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To nebude platit, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.** Vedle tohoto pravidla bude platit obecné omezení pro nájemce, že **pronajímatel bude mít právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.**

Novela sice nestanoví, že přijetí další osoby do bytu bez souhlasu pronajímatele, je hrubým porušením povinností nájemce, nicméně k takovému závěru lze dospět výkladem. Ustálená judikatura považuje za hrubé porušení nájemcových povinností dání bytu do podnájmu, ačkoliv za takový „podnájem“ nebyla sjednána úplata. Podnájem je pojmově úplatný, judikatura tedy ve skutečnosti považuje za hrubé porušení nájemcových povinností přijetí další osoby do bytu bez souhlasu pronajímatele, aniž by takové osobě ze zákona svědčilo právo užívat byt spolu s nájemcem (např. z titulu manželství, registrovaného partnerství, společné domácnosti apod.).

- ❖ **Nájemce bude povinen pronajímateli oznamovat nikoliv pouze změnu v počtu osob v bytě, ale jakékoliv změny v těchto osobách.** Dle znění novelizovaného § 689 ObčZ bude nájemce povinen *„oznámit písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce“.*

Pakliže nájemce nesplní svoji oznamovací povinnost ani ve výši uvedené dvouměsíční lhůtě, považuje se to (vyvratitelná domněnka) za hrubé porušení povinností nájemce.

- ❖ **Nájemce bude povinen pronajímateli oznámit nově i uzavření manželství nebo přechod nájmu,** rovněž nejpozději do 2 měsíců od dne, kdy k těmto skutečnostem došlo.

Stejně jako v předchozím případě nesplnění této oznamovací povinnosti v uvedené lhůtě založí (vyvratitelnou) domněnku hrubého porušení povinností nájemce.

Návrh nového občanského zákoníku poněkud zmírní stav založený bytovou novelou občanského zákoníku.

- ❖ **Pronajímatel bude mít rovněž možnost vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do domácnosti nájemce; to nebude platit, pokud se bude jednat o osobu blízkou nebo jiný případ hodný zvláštního zřetele.** Souhlas pronajímatele bude muset být poskytnut v písemné formě. Rovněž bude platit obecný omezující požadavek na nájemce, že **pronajímatel bude mít právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.**

- ❖ **Na rozdíl od stavu založeného bytovou novelou, nebude povinnost oznamovat pronajímateli změny v osobách, ale pouze změny v počtu osob v nájemcově domácnosti.** Oznámení nebude muset mít písemnou formu jako doposud. Nájemce bude muset oznámit jak zvýšení, tak snížení počtu osob ve své domácnosti bez zbytečného odkladu. Pro oznámení o zvýšení počtu osob jsou stanoveny přísnější požadavky – pokud toto oznámení nájemce neučiní do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Se závažným porušením povinnosti je spjata možnost výpovědi bez výpovědní lhůty. S neoznámením snížení počtu osob v nájemcově domácnosti návrh takové negativní důsledky nespojuje.

Hlavním smyslem této úpravy by podle důvodové zprávy měly být ekonomické důvody. Podle důvodové zprávy: „*Přijme-li však nájemce do své domácnosti další osobu, musí mít pronajímatel vědomost, kolik osob v bytě s nájemcem žije, protože to má význam pro náklady spojené s provozem a poskytováním služeb souvisejících s užíváním bytu. Z toho důvodu se nájemci ukládá povinnost oznámit pronajímateli, že se počet osob žijících v bytě zvýšil.*“¹⁰⁷

Je třeba ještě poznamenat, že návrh občanského zákoníku používá pojem „domácnost“, který však na rozdíl od platného občanského zákoníku není legálně definován. Podle důvodové zprávy je tomu tak proto, že jej lze chápat „*ve dvou významech – jako pospolitosť soužijících osob nebo jako zařízené obydlí. Který z těchto významů mají na mysli jednotlivá ustanovení, bude vyplývat z jejich formulace nebo kontextu.*“¹⁰⁸ Zkoumané ustanovení návrhu občanského zákoníku (§ 2248 návrhu) patrně tento používá v obojím významu. Z věty „*Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli.*“ lze usoudit na to, že v tomto případě je domácností zařízené obydlí. Naopak ve větě „*Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.*“ je tento pojem použit pro pospolitosť soužijících osob, neboť o „členech“ se vždy hovoří v souvislosti se skupinou osob.

ad E) Dání bytu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

Občanský zákoník v § 719 odst. 1 stanoví pouze povinnost písemného souhlasu pronajímatele s podnájemem, aniž by stanovil dobu, kdy má být tento souhlas udělen. Jelikož nájemci vzniká právo dát byt do podnájmu až po té, co mu k tomu pronajímatel udělí souhlas, lze bez obtíží dovodit, že souhlas musí být udělen ještě před uzavřením podnájemní smlouvy. Zákon ústní formu souhlasu nepřipouští. Pokud by se však

¹⁰⁷ důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku (k § 2248 a 2249) dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

¹⁰⁸ srov. důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku (k § 80) dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

nájemci podařilo prokázat, že mu pronajímatel udělil ústní souhlas s podnájmem bytu, byla podaná výpověď dle mého názoru neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

Pronajímatel může tento souhlas udělit již v nájemní smlouvě nebo až později. Stejně tak ho může udělit dopředu obecně, nebo až ve vazbě na konkrétní osobu nájemce. Může ho udělit na dobu určitou i bez určení doby. Jelikož udělení souhlasu s podnájmem bytu je jednou z podob realizace vlastnických oprávnění, je možné tento souhlas kdykoliv odvolat. Musí však být odvolán rovněž písemnou formou. Udělení souhlasu s podnájmem je právním úkonem (směřující ke vzniku nájemcova oprávnění byt podnajmout), a proto, pokud by udělen písemnou formou, může být rovněž zrušen (resp. odvolán) písemnou formou (§ 40 odst. 1 ObčZ); ústní odvolání souhlasu by nemělo žádné právní účinky.

Teorie tradičně chápe podnájem jako přenechání užívání věci ze strany nájemce třetí osobě, a to za úplatu. Z aktuální judikatury lze však (v souvislosti s nájmem bytu) vysledovat odklon od tohoto tradičního chápání a podnájem je chápán jako přenechání užívání pronajaté věci nájemcem třetí osobě bez ohledu na to, jestli je to za úplatu či bezplatně. Podle Nejvyššího soudu se za hrubé porušení povinnosti nájemce považuje i případ, kdy „nájemce přenechá byt do podnájmu jinému, aniž by za to od podnájemce získal protiplnění.“¹⁰⁹

Podnájemní vztah nemusí trvat v době, kdy byla výpověď nájemci doručena.¹¹⁰

➤ **Bytová novela občanského zákoníku a připravovaná rekodifikace soukromého práva**

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) se úpravy podnájmu nedotýká.

Jinak je tomu ovšem v případě **návrhu nového občanského zákoníku**.

Z návrhu je především patrný odklon od dřívějšího významu pojmu podnájem (přenechání do užívání za úplatu) a jeho chápání (tak jako současná judikatura) jako přenechání užívání pronajaté věci nájemcem třetí osobě bez ohledu na to, jestli je to za úplatu či bezplatně.¹¹¹

Pokud nájemce bude v bytě sám trvale bydlet, bude moct na rozdíl od dnešního stavu

¹⁰⁹ 26 Cdo 3416/2008,

¹¹⁰ 26 Cdo 2091/2006,

¹¹¹ viz znění § 2191 a 2192 návrhu se společným nadpisem „Podnájem“: „Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zříditi třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. „

dát část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele. V takovém případě se použijí přiměřeně ustanovení o členech nájemcovy domácnosti (§ 2248 a 2249 návrhu), tj. zejména

- povinnost nájemce oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy se podnájemce nastěhoval,
- obecné omezení nájemce spočívající v tom, že pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Pokud však v bytě nájemce sám trvale nebude bydlet, může část bytu nebo byt jako celek dát do podnájmu pouze tehdy, pokud to písemně pronajímatele požádá a pronajímatel mu písemně poskytne souhlas. Lze mít za to, že pokud pronajímatel tento souhlas udělí již v nájemní smlouvě, není zapotřebí shora uvedené písemné žádosti a písemného souhlasu. Pokud se pronajímatel k žádosti nájemce nevyjádří, považuje se souhlas za daný. Domněnka je vyvratitelná, tzn. pronajímatel bude moci prokázat, že projevil nesouhlas s podnájemem (např. ústně). Zákon rovněž zakotvuje možnost ujednat si v nájemní smlouvě zákaz podnájmu. V takovém případě se výše uvedená vyvratitelná domněnka nepoužije.

Nedovolené dání bytu nebo jeho části do podnájmu je dle návrhu hrubým porušením nájemcových povinností (§ 2251 návrhu), se kterým je spojena možnost výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 2262 odst. 1 písm. a) návrhu).

ad F) Užívání bytu k jiným účelům než k bydlení

Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu lze za hrubé porušení povinností nájemce považovat užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, např. k podnikání.¹¹²

Podle stavebního zákona může být stavba užívána pouze k tomu účelu, ke kterému byl udělen kolaudační souhlas (dříve kolaudační rozhodnutí) (viz § 126 StavZ). Užívání v rozporu s povoleným účelem je správním deliktem. Na druhou stranu

- občanský zákoník umožňuje, aby v bytě bylo umístěno sídlo právnické osoby, pokud to neodporuje povaze právnické osoby nebo rozsahu její činnosti (§ 19c ObčZ),
- živnostenský zákon umožňuje mít provozovnu v bytě, pakliže s tím souhlasí vlastník tohoto bytu (§ 17 ŽivnZ).

Pokud jde o sídlo právnické osoby zapisované do obchodního rejstříku (nejčastěji obchodní společnosti nebo družstvo), musí nájemce předložit listinu obsahující souhlas

¹¹² 26 Cdo 2530/2008, 26 Cdo 4752/2007, 26 Cdo 3739/2007

vlastníka bytu s umístěním sídla jako jednu z příloh k návrhu na zápis do registru (viz přílohy k vyhlášce č. 250/2005 Sb., o závazných formulářích na podávání návrhů na zápis do obchodního rejstříku). Nepostačí tedy předložení listiny, ze které vyplývá právní důvod užívání bytu (např. nájemní smlouva); v takovém případě by rejstříkový soud měl návrh na zápis odmítnout (viz § 200d odst. 1 písm. e) OSŘ).

Fyzickým osobám je umožněno mnohem snáze nechat adresu bytu zapsat do veřejného registru jako místo svého podnikání. Fyzické osoby nemají až na výjimku (viz § 34 odst. 2 ObchZ) povinnost zápisu do obchodního rejstříku. Povětšinou provozují živnostenské podnikání, a tak nejčastěji jediným veřejným registrem, kde jsou zapsány, je živnostenský rejstřík. Podle živnostenského zákona je možné být používat jako provozovnu pouze se souhlasem vlastníka. Na druhou stranu, pokud se adresa bytu neliší od bydliště (resp. adresy trvalého pobytu), živnostenský úřad tuto adresu zapíše do registru jako místo podnikání, popř. jako adresu provozovny podnikatele, aniž by bylo nutno dokládat souhlas vlastníka. K zápisu postačí správné vyplnění tzv. jednotného registračního formuláře. Bohužel není zapotřebí dokládat souhlas vlastníka, ani kdyby se adresa trvalého bydliště lišila od adresy bytu, ve kterém chce fyzická osoba umístit své místo podnikání nebo provozovnu. V takovém případě postačí prokázat (listinou přiloženou k vyplněnému jednotnému registračnímu formuláři) právní důvod užívání předmětných prostor. Postačí tedy např. předložit nájemní smlouvu. Vlastník bytu se tedy paradoxně nemusí ani dozvědět, že adresa jeho bytu je evidována v živnostenském rejstříku jako místo podnikání nebo jako provozovna.

Celkem shrnuto právní předpisy umožňují do bytu umístit sídlo (popř. místo podnikání) podnikatele. Sídlo (popř. místo podnikání) podnikatele by mělo být místem, kde se veřejnost skutečně může s podnikatelem stýkat. Aby byl zajištěn soulad s veřejným právem, měl by o tomto vlastník bytu v první řadě vědět, aby mohl oznámit stavebnímu úřadu změnu v užívání stavby s tím, že byt bude užíván i k nebytovým účelům (srov. § 1 písm. b) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor), který s tím projeví souhlas nebo ji zakáže (§ 126 StavZ).

Rozhodující je však patrně skutečný způsob užívání bytu. To, že nájemce ohledně uvedení sídla nebo místa podnikání jedná protiprávně (např. uvede adresu bytu jako adresu místa svého podnikání, ačkoliv skutečné místo podnikání má jinde) ještě neznamená, že porušuje své povinnosti nájemce vůči pronajímateli. Negativní důsledky svého protiprávního jednání nese pouze ve své vlastní sféře (např. při doručování písemností se nemůže dovolávat toho, že skutečné místo podnikání má jinde) bez vlivu na pronajímatele. Ve vztahu k pronajímateli je důležité to, aby byt užíval k bydlení. Proto i judikatura zdůrazňuje, že *„pouhé uvedení bytu jako sídla nebo místa podnikání nelze hodnotit jako výkon podnikatelské činnosti v bytě. Rozhodující v této souvislosti*

*je, k jakým účelům byl nájemní byt užíván, tedy zda nebyl užíván v rozporu s účelem, pro který byl zkolaudován; pouhé umístění sídla podnikání do nájemního bytu, byť bez souhlasu pronajímatele, nepředstavuje porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu, pokud je byt užíván v souladu se svým účelem.“*¹¹³ Dále Nejvyšší soud judikoval, že „užívá-li nájemce byt řádně k uspokojování své bytové potřeby a provozuje-li podnikatelskou činnost nikoli v bytě, ale ve svých provozovnách, není pouhé uvedení místa bydlení jako sídla či místa podnikání hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu“¹¹⁴ Pronajímatel tak musí použití uvedeného výpovědního důvodu náležitě odůvodnit, resp. uvést rozhodné skutkové okolnosti, ze kterých bude vyplývat, že nájemce skutečně užívá byt k jinému účelu než k bydlení.

➤ **Návrh nového občanského zákoníku**

Návrh stanoví, že nájemce může v bytě i pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2231 návrhu). Podle důvodové zprávy se „jedná se o další výraz snahy eliminovat administrativní zásahy do soukromoprávní sféry - důraz je položen na smlouvu, ne na stavební povolení. Umístit sídlo podnikatele, resp. podnikání na adrese bytu, resp. v bytě, není vyloučeno. Není ale možné, aby z výkonu podnikatelské činnosti plynulo zvýšené zatížení pro byt nebo dům, ať už v podobě množství osob, nebo hluku, prachu, pachu apod. Zejména takové podnikání, které je ve své podstatě výkonem tzv. svobodného povolání nebo má jinak tvůrčí povahu (autoři, vynálezci apod.), nelze považovat v bytě (domě) za vyloučené. Opačně ovšem platí o provozu notářského úřadu, exekutorského úřadu apod.“¹¹⁵

ad G) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele

Podle § 694 ObčZ nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Stavební úpravou je každá změna stavebního nebo funkčního uspořádání bytu. Tradičně se tak posuzují zavádění a změna vodovodního, elektrického, plynového vedení, zazdívání oken, vysekávání děr do komína, odstraňování nebo zřizování přiček. Aktuálně je tak nutné posoudit i změnu bytového jádra nebo výměnu oken. Naopak se tak dlouhodobě neposuzuje instalace venkovní antény, ani satelitní.¹¹⁶ Stavební úpravou ale nemohou drobné opravy, ke kterým je nájemce povinen, ani odstranění závad v bytě (§ 691 a 692 ObčZ).

¹¹³ 26 Cdo 3282/2008

¹¹⁴ 26 Cdo 2530/2008, 26 Cdo 4752/2007, 26 Cdo 3739/2007, 26 Cdo 1846/2000

¹¹⁵ důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku (k § 2231) dostupná na

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

¹¹⁶ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2005

Jinou podstatnou změnou bytu mohou být případy, kdy sice nepůjde o změnu stavby z hlediska stavebně-technického, ale z hlediska současného stavu bytu jde o výraznou změnu.¹¹⁷ Za podstatnou změnu v bytě považoval Nejvyšší soud např. nahrazení původních podlahových krytin v bytě za jiné (např. šlo o linoleum nalepené na stávající parkety).¹¹⁸

Z ustanovení § 694 ObčZ vyplývá, že souhlas pronajímatele musí být poskytnut dopředu. V literatuře lze nalézt názor, že souhlas může být poskytnut i dodatečně.¹¹⁹ Dle mého názoru však takový dodatečný souhlas neznámá, že by nájemce neporušil svou povinnost. Dodatečný souhlas povede pouze k tomu, že by následná výpověď z nájmu bytu byla patrně v rozporu s dobrými mravy a pronajímatel se nebude moci na nájemci domáhat, aby provedené stavební úpravy odstranil.

Protože se jedná o právní úkon, zakládající nájemci právo stavební úpravy provést, musí pronajímatelův souhlas splňovat obecné náležitosti dle § 37 a násl. ObčZ, zejména požadavek určitosti. Forma není předepsána. Může tak být učiněn písemně, ústně, popř. i konkludentně. Konkludentní souhlas si však lze v praxi stěží představit - samotné nevytknutí nájemci, že provádí stavební úpravy bez souhlasu, i když o nich pronajímatel věděl, nelze za souhlas považovat. Nájemci však z hlediska právní jistoty nelze doporučit nic jiného, než aby si souhlas opatřil v písemné formě. Pokud by pronajímatel tvrdil, že souhlas neposkytl (negativní tvrzení se v občanském soudním řízení neprokazují), bylo by na nájemci, aby existenci tohoto souhlasu a jeho obsahu prokázal.

Souhlas pronajímatele je zapotřebí ke každé stavební úpravě bez ohledu na tom, jestli se k ní vyžaduje nebo nevyžaduje stavební povolení.

Provedení stavebních úprav či podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele je porušením povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Ne každé porušení je však současně hrubým porušením nájemcových povinností, které bylo založilo pronajímateli právo vypovědět nájem bytu.

Judikatura v této souvislosti zdůrazňuje nutno posouzení každého konkrétního případu s ohledem na kritéria, ze kterých lze usoudit na to, že porušení nájemcovy povinnosti

¹¹⁷ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2005

¹¹⁸ 26 Cdo 4004/2008

¹¹⁹ ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník : velký akademický komentář*. 1. vyd. Praha : Linde, 2008. s. 2049; ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2006; FIALA Josef, KINDL Milan et al. *Komentář k občanskému zákoníku v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011 [citováno 2011-08-05].

bylo hrubé. Pokud z rozhodnutí nižších soudu nevyplývá myšlenkový postup zabývající se níže uvedenými hledisky, Nejvyšší soud je ruší pro nesprávné právní posouzení věci.

Podle Nejvyššího soud má být základním hlediskem pro posuzování případu úvaha, jestli porušení je natolik intenzivní, aby svým významem bylo tak závažné jako neplacení nájemného v rozsahu zakládající výpovědní důvod

K dalším hlediskům pro posouzení intenzity protiprávního jednání má patřit:

❖ jestli nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši)

Nejvyšší soud např. zrušil rozsudek odvolacího soudu (i soudu prvního stupně) pro nesprávně právní posouzení věci spočívající v tom, že instalací televizní antény na venkovní zdi domu nedošlo k hrubému porušení povinností nájemce, neboť k tomu není zapotřebí souhlasu pronajímatele a že naopak strpění instalace televizní antény odpovídá povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč.zák.). Nezabýval se však již tím, že instalací antény došlo k zásahu do domu (pronajímatel uváděl poškození omítky, jejíž uvedení do původního stavu si vyžádá náklady ve výši 50 tisíc Kč) a dalšími hledisky – např. zda nájemce svým jednáním nezasáhl do předpisů stavebněprávních (tj. zda k umístění antény spojené se zásahem do domu bylo třeba stavebního povolení či ohlášení, zda nebyla ohrožena bezpečnost uživatelů přilehlých komunikací, vzhled stavby apod.), byť za jejich porušení může být činěn odpovědným vlastník nemovitosti.¹²⁰

❖ zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů,
Může se jednat např. o obtěžování ostatních nájemců hlukem, prachem apod.

❖ jaká byla motivace jeho jednání,

Jiný význam na posouzení intenzity porušení povinností bude mít situace, kdy nájemce nezbytně potřeboval provést úpravy s ohledem na své zdravotní postižení nebo kdy tak činil pouze ze svého rozmaru.

❖ okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti nájemce bytu,

Nejvyšší soud např. v souladu s názorem odvolacího soudu posoudil jako hrubé porušení povinností případ, kdy žalovaní (nájemci) ve více jak dvouletém období před podáním výpovědi z nájmu bytu odmítli opakovaně byt zpřístupnit přes to, že jim byla známa existence pravomocného rozhodnutí o uložení povinnosti žalobcům odstranit nepovolené stavební úpravy. Skutečnosti, že nepovolené stavební úpravy objektivně zlepšily kvalitu bydlení, nepovažoval za právně významnou při posuzování otázky závažnosti porušení povinností nájemců.¹²¹

❖ jaká doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi z nájmu bytu,

Příliš dlouhá doba mezi porušením nájemcových povinností a dání výpovědi z nájmu může vést k závěru, že výpověď je pro rozpor s dobrými mravy neplatná.

Nejvyšší soud např. zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně, na základě kterých

¹²⁰ 26 Cdo 291/2004

¹²¹ 26 Cdo 2751/2004

došlo k přivolení k výpovědi z nájmu bytu, pro nesprávné posouzení věci, neboť soudy se nezabývaly tím, že od nepovolených stavebních úprav do dání výpovědi uběhlo více než deset let.¹²²

- ❖ zda svým jednáním porušil eventuálně i jiné právní předpisy (např. předpisy týkající se požární ochrany, stavební zákon a předpisy související).

Intenzivnější porušení povinnosti bude patrně představovat provedení stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, ke které bylo zapotřebí stavebního povolení, oproti úpravě, ke které je zapotřebí jen ohlášení.

Nejvyšší soud se např. v konkrétních případech ztotožnil s názorem nižších soudů, že

- ✓ **zbudování půdních místností bez stavebního povolení** (ačkoliv šlo o stavební úpravy, které stavební povolení vyžadovaly) bylo hrubým porušením povinností nájemce¹²³,
- ✓ **provedení stavebních úprav v rozporu se stavebním povolením** (z uvedeného důvodu nedošlo ke kolaudaci) bylo hrubým porušením povinností nájemce. V této souvislosti konstatoval i, že přípustnost dovolání nezakládá ani otázka aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč.zák., neboť oba soudy se aplikací uvedeného ustanovení zabývaly, a neshledaly důvod pro odepření výkonu práva žalobců dát žalované výpověď s ohledem na uvedené ustanovení. Hodnocení okolností významných pro aplikaci tohoto ustanovení v dané konkrétní věci, pak nemůže činit rozhodnutí po právní stránce zásadně významným (s obecným dosahem pro rozhodovací činnost soudů).¹²⁴

➤ **Návrh nového občanského zákoníku**

Návrh stanoví (stejně jako současná úprava), že nájemce může provést přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu, pokud s tím pronajímatel souhlasí (§ 2239 návrhu). Dosavadní judikatura tak bude využitelná i nadále, pokud ke schválení nového občanského zákoníku dojde. Nově však bude pamatováno na osoby se zdravotním postižením. Návrh stanoví, že pokud pronajímatel nesouhlasí se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud (§ 2239 návrhu).

ad H) Bytová náhrada

V oblasti bytových náhrad platí pro výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ totéž, co pro výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, a to včetně změn, které přináší tzv. bytová novela občanského zákoníku. Blíže viz podkapitola 6.4.1.

¹²² 20 Cdo 2059/98

¹²³ 26 Cdo 3681/2008

¹²⁴ 26 Cdo 1222/2003

6.4.3. Nájemce má dva a více bytů

- A) Účel výpovědního důvodu
- B) První předpoklad – *nájemce má dva a více bytů*
- C) Druhý předpoklad – *na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby používal pouze jeden byt*
- D) Specifika družstevních bytů
- E) Má nájemce právo si vybrat, který ze dvou pronajatých bytů bude užívat?
- F) Nájemce po doručení výpovědi zemře, působí výpovědní důvod i vůči novému nájemci?
- G) Bytová náhrada
- H) Bytová novela občanského zákoníku
- CH) Návrh nového občanského zákoníku

ad A) Účel výpovědního důvodu

Účelem shora uvedeného výpovědního důvodu je umožnit pronajímateli jednostranně ukončit nájemní vztah v případě, kdy bytová potřeba nájemce je uspokojena jinde. Obecný nájem (dle § 663 a násl.) může pronajímatel ukončit i bez udání důvodu, nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů, neboť je třeba nájemce ochránit před ztrátou bydlení, a tím i před případným úpadkem do bídy. Pokud je však potřeba bydlení nájemce saturována, není důvodu chránit nájemce, který ve svých rukou hromadí více bytů, a tím v konečném důsledku znesnadňuje uspokojení bytové potřeby jiným.

Na druhou stranu tento výpovědní důvod *nelze chápat jako zákaz mít v nájmu více bytů, nájemce má právo mít v nájmu bytů, kolik chce.*¹²⁵ Pouze se umožňuje pronajímateli nájemní vztah ukončit za situace, kdy nájemce nepotřebuje zvláštní ochranu ze strany státu.

Výpovědní důvod (uvedený v § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ) se v občanském zákoníku vyskytuje již od počátku jeho platnosti a účinnosti, tj. od 1. dubna 1964. Jde o relikť z doby státem řízeného bytového hospodářství a regulovaného nájemného. Nejedná se tedy, jak se může mladším generacím na první pohled zdát, o novinku z doby k tržního hospodářství, která měla a má sloužit k vypuzení nájemců z bytů s regulovaným nájemným, byť k tomuto účelu je tento výpovědní důvod v současné době užíván téměř výhradně. Ostatně i Nejvyšší soud judikoval, že ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ je třeba *vyložit a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce, a mimo jiné též eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat svou bytovou potřebu, pronajímá za tržní nájemné, resp. svůj další nájemní byt za těchto pro něj výhodných podmínek např. podnájímá či*

¹²⁵ Salač, Josef, str. 116

vůbec nevyužívá.¹²⁶

Ústavností § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ¹²⁷ se zabýval i Ústavní soud, který návrh na jejich zrušení zamítl. V odůvodnění svého nálezu konstatoval: „**Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody** (požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu), **pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo. Pokud by zákon omezoval vlastníka v jeho dispozičním právu natolik, že by mu neumožňoval ukončit nájemní vztah ani v situaci, kdy je základní bytová potřeba nájemce zcela dostatečně saturována, například tak, že má sám řadu možností bydlení na odpovídající úrovni, bylo by takové omezení vlastníka třeba hodnotit jako nepřiměřené sledovanému cíli. Pokud je vedle toho ochrana nájmu motivována snahou státu regulovat trh s nájemním bydlením a při převyšující poptávce podpořit spravedlivou distribuci bytů, pak by nebylo přiměřeným opatřením, pokud by právní úprava omezující vlastníky bytů umožňovala hromadění bytů v rukou jednoho nájemce či neúčelné nakládání s bytovým fondem tak, že by byty zůstávaly neužívány a neobsazeny.**“¹²⁸

ad B) První předpoklad – nájemce má dva a více bytů

Aplikace výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ vyvolává v praxi interpretační obtíže. Mnohdy je třeba zvážit řadu okolností ve všech souvislostech (viz níže). **Podle Nejvyššího soudu je třeba shora uvedené ustanovení interpretovat a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.** Judikatura uvádí jako příklad možnost využití tohoto výpovědního důvodu k eliminaci stavu, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat svou bytovou potřebu, pronajímá za tržní nájemné, popř. ve své vlastní nemovitosti bydlí a nájemní byt, z něhož je vypovídan, podnájímá či vůbec nevyužívá.¹²⁹

Výklad podmínky – „nájemce má dva a více bytů“ se postupem času v judikatuře vyvíjel. Lze konstatovat, že v současné době se výklad ustálil na tom, že *nájemce má*

¹²⁶ např. 26 Cdo 1231/2010, 26 Cdo 2468/2008, 26 Cdo 612/2008, 26 Cdo 3407/2007, 26 Cdo 2288/2007, 26 Cdo 107/2004

¹²⁷ v době rozhodování soudu (tj. před účinností novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb.) se jednalo ještě o § 711 odst. 1 písm. g) a h) ObčZ

¹²⁸ Pl. ÚS 42/03

¹²⁹ srov. např. 26 Cdo 1231/2010, 26 Cdo 2468/2008, 26 Cdo 612/2008, 26 Cdo 3407/2007, 26 Cdo 2288/2007, 26 Cdo 107/2004,

dva a více bytů ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ v případech, kdy má **dva, resp. více právních titulů zakládajících právo na bydlení trvalé povahy.**¹³⁰

Rozhodná je objektivní existence dalšího právního důvodů bydlení, tj. jestli nájemce vedle nájmu předmětného bytu (který má být vypovězen) má jinou právní možnost bydlet. Je přitom nerozhodné, pokud nájemce této další právní možnosti bydlet ze subjektivních důvodů nevyužije -

- ❖ např. nájemce vlastní byt pronajme za účelem splacení půjčky¹³¹,
- ❖ nájemce umožní v bytě bydlení menšinovému spoluvlastníkovi, ačkoliv je většinovým spoluvlastníkem¹³² apod.

I tak má nájemce dva a více bytů ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.

Podmínka existence druhého právního důvodu bydlení se považuje za naplněnou i v situaci, kdy si nájemce fakticky vytvoří možnost v objektu bydlet (a bydlí v něm), ale tento faktický stav neuvede do souladu se stavebními předpisy - např.

- ❖ neoznámí stavebnímu úřadu změnu účelu užívání,
- ❖ nepožádá o kolaudační souhlas,
- ❖ neodstraní nedodělky, pro které nebyla nemovitost zkoulaudována apod.

I takový stav se považuje za existenci druhého bytu ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.

Poznámka: I v tomto případě lze **vysledovat změnu judikatury**, neboť ještě v roce 1999 Nejvyšší soud při posuzování otázky, zda za „druhý byt“ lze považovat i *"k potřebám obývání přizpůsobený a skutečně obývaný objekt ..., i když jako byt nebyl formálně kolaudován"* dospěl k závěru, že nikoliv.¹³³

Kazuistika:

- ❖ Nájemce se svými dětmi trvale zdržoval na horské chatě, ve které provozoval hostinskou a ubytovací činnost; nemovitost byla kolaudována jako školící a ubytovací zařízení. Bylo prokázáno, že v nemovitosti sice nebyla kolaudována bytová jednotka, ale nájemce si upravil některé místnosti pro bydlení své rodiny a má v úmyslu v objektu bydlet do doby, než děti dorostou do 2. stupně základní školy. Soud prvního stupně i odvolací soud zaujaly názor, že výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ není dán, neboť v nemovitosti není kolaudována bytová jednotka, a proto není naplněn předpoklad, že žalobce má dva byty. Nejvyšší soud se s tímto neztotožnil a zaujal názor, že nájemce v nemovitosti objektivně mohl uspokojovat bytovou potřebu svoji i své rodiny, což také fakticky činil, aniž by však v tomto směru učinil potřebná opatření z hlediska stavebněprávních předpisů, a v daném případě jde o stavu dvou bytů ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.¹³⁴
- ❖ Nájemce vystavěl rodinný dům, který nebyl pro nedodělky zkolaudován. Nájemce tyto nedodělky neodstranil, protože v době doručení výpovědi nebyla nemovitost z právního hlediska způsobilá

¹³⁰ např. 26 Cdo 2509/2008, 26 Cdo 3407/2007, 26 Cdo 2288/2007, 26 Cdo 2071/2007, 26 Cdo 881/2005

¹³¹ např. 26 Cdo 881/2005

¹³² 26 Cdo 1176/2007

¹³³ 26 Cdo 1900/99

¹³⁴ 26 Cdo 801/2009

k bydlení. Nájemce však přesto v tomto domě fakticky bydlel. Nejvyšší soud došel k závěru, že na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze byt v nemovitosti mu náležící.¹³⁵

Otázku, jestli nájemce v objektu (ve kterém má právní možnost bydlet) může bydlet i fakticky (např. situace, kdy objekt je v neobyvatelném stavu), je třeba řešit až při zkoumání druhého předpokladu výpovědního důvodu - *jestli na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze tento druhý objekt* (viz níže).

Jak již bylo výše uvedeno, právní titul musí nájemci umožňovat v objektu bydlet, druhý byt tedy musí být právně volný. **Není však nutné, aby druhý byt byl právně volný v době doručení výpovědi, rozhodné je to, jestli nájemce**

❖ **měl v době doručení výpovědi možnost byt uvolnit** (např. mohl jako většinový spoluvlastník rozhodnout, že bytě bude bydlet namísto menšinového spoluvlastníka)

Pokud o tuto možnost nájemce následně po doručení výpovědi přišel (např. druhý byt prodal), nemá to vliv na to, že výpovědní důvod byl naplněn.

nebo

❖ **v dohledné době bude mít možnost se užívání bytu ujmout** (např. v brzké době uplyne doba, na kterou byl nájem druhého bytu sjednán, popř. pronajímatel má možnost nájem bytu vypovědět z důvodu, že jej potřebuje pro sebe).¹³⁶

Pokud jde o manžele – společné nájemce, postačí, aby titul zakládající právo trvalého bydlení svědčil pouze jednomu z nich.¹³⁷

Pojem „byt“ je vykládán extenzivně a rozumí se jím i dům (argument a minori ad maius).

Právní titulem, který zakládá právo na bydlení trvalé povahy, je dle judikatury Nejvyššího soudu zejména:

1. *vylučné vlastnictví objektu určeného k trvalému bydlení (rodinný dům, bytový dům, bytová jednotka)*

✓ **Nájemce musí mít objektivní právní možnost v tomto objektu bydlet.** Je nerozhodné, pokud tuto právní možnost ze subjektivních důvodů nevyužije.

Kazuistika:

❖ Nájemce předmětného bytu měl ještě ve svém ve svém vlastnictví dům. Tento dům ponechal k bydlení své matce. Nejvyšší soud zaujal názor, že *nelze nájemci vytýkat, že se jako syn postaral o bydlení své matky. Nelze ovšem přehlédnout, že tak ve výsledku nepřipustně učinil na úkor pronajímatele, neboť ačkoliv jinak by mohl bydlet v tomto domě,*

¹³⁵ 26 Cdo 5450/2007

¹³⁶ 26 Cdo 5383/2008, 26 Cdo 881/2005, 26 Cdo 107/2004

¹³⁷ např. 26 Cdo 5450/2007

*nadále bydlí v předmětném bytě právě proto, že svůj byt poskytl k bydlení matce. Jeden z předpokladů výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ - objektivní existenci dvou právních důvodů bydlení - byl naplněn.*¹³⁸

- ✓ **Je nerozhodné, jestli se v bytě vlastníka** (a současně nájemce předmětného bytu) **nacházejí nájemci**, neboť vlastník tohoto objektu má možnost nájem ukončit z důvodu, že potřebuje byt pro sebe (§ 711a odst. 1 písm. a) ObčZ). Pokud této zákonné možnosti nevyužije a nezajistí si právní volnost bytu, jde to k jeho tíži.
- ✓ **Pakliže by v jeho bytě bydlela osoba oprávněná z věcného břemene**, není výpovědní důvod naplněn z toho důvodu, že takový byt není právně volný a vlastník ani nemá právní možnost jednostranně způsobit zánik věcného břemena. Nemá tedy objektivní právní možnost v bytě bydlet.¹³⁹
- ✓ **Výpovědní důvod by nebyl naplněn, pokud by nájemce měl ve svém vlastnictví objekt, který není určen k trvalému bydlení** (např. objekt určený k individuální rekreaci – např. chalupa, chata, zahradní domek apod.).¹⁴⁰ Jestliže by si **však takový objekt uzpůsobil k trvalému bydlení, výpovědní důvod by naplnil** bez ohledu na to, že tento faktický stav nesrovnal se stavem právním, resp. neučinil potřebná opatření z hlediska stavebních předpisů (např. nepožádal o kolaudační souhlas, o stavební povolení, popř. neoznámil změnu užívání stavby apod. – viz výše)¹⁴¹

2. spoluvlastnictví objektu určeného k trvalému bydlení (rodinný dům, bytový dům, bytová jednotka)

- ✓ Platí totéž, co bylo uvedeno výše, a to, že **nájemce musí mít objektivní právní možnost objektu, jehož je spoluvlastníkem, bydlet**. Je nerozhodné, pokud tuto právní možnost ze subjektivních důvodů nevyužije.

Kazuistika:

- ❖ Většinový spoluvlastník domu (a nájemce předmětného bytu) ponechal v domě bydlet menšinového spoluvlastníka.¹⁴² Výpovědní důvod byl naplněn, neboť většinový spoluvlastník ze subjektivních důvodů své právní možnosti v domě bydlet nevyužil.
- ✓ **Právo spoluvlastníka užívat byt je dáno buď na základě dohody s ostatními spoluvlastníky, nebo na základě rozhodnutí většiny spoluvlastníků**, počítané podle velikosti podílů.¹⁴³ I užívání věci jedním ze spoluvlastníků (v tomto konkrétním případě užívání bytu k bydlení) se považuje za „hospodaření se společnou věcí“, které je podrobeno ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ.¹⁴⁴
- ✓ **Jestliže spoluvlastník má na věci rovný podíl, nelze bez dalšího dojít k závěru,**

¹³⁸ viz 26 Cdo 2468/2008

¹³⁹ srov. 26 Cdo 2509/2008,

¹⁴⁰ 26 Cdo 1900/99

¹⁴¹ 26 Cdo 801/2009

¹⁴² 26 Cdo 1176/2007

¹⁴³ 26 Cdo 5383/2008

¹⁴⁴ 26 Cdo 5383/2008, 22 Cdo 2528/98, 2 Cdon 347/97

že mu svědčí právní důvod bydlení. Na existenci či neexistenci (druhého) právního důvodu bydlení je třeba usoudit z dalších okolností.

Kazuistika:

- ❖ Nejvyšší soud shledal existenci (druhého) právního důvodu bydlení s ohledem na to, že druhý spoluvlastník byt neužívá.¹⁴⁵
- ❖ Nejvyšší neshledal existenci (druhého) právního důvodu bydlení v případě, že byt v domě obýval ne první spoluvlastník (nájemce předmětného bytu), ale druhý spoluvlastník (nájemcova zdravotně postižená matka).¹⁴⁶
- ✓ **Jako existenci druhého bytu** (ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ) **hodnotí judikatura i stav, kdy menšinový spoluvlastník nemovitost k bydlení fakticky užívá, popř. realizuje právní úkony, kterými s bytem nakládá** (např. uzavírání nájemních smluv), ačkoliv není prokázáno, že takové jeho jednání bylo dohodnuto s ostatními spoluvlastníky, popř. mu to bylo dovoleno rozhodnutím většiny spoluvlastníků.

Kazuistika:

- ❖ Společní nájemci (bytu s regulovaným nájemným) byli současně spoluvlastníky domu v rozsahu jedné ideální čtvrtiny. I přesto, že byli pouze menšinovými spoluvlastníky, měli od bytu v domě klíče a s tímto bytem zcela volně disponovali, opakovaně ho pronajímali za tržní nájemné. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že je zde existence dvou bytů. Nutno ovšem upozornit i na to, že svůj závěr odůvodnil i nutností dosáhnout spravedlivého uspořádání vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem s ohledem na to, že nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného v nájemním bytě a přitom volně disponuje s bytem (pronajímá ho) v nemovitosti, jejímž je spoluvlastníkem v rozsahu jedné ideální čtvrtiny.¹⁴⁷

❖ **právo odpovídající věcnému břemeni (spočívající v právu bydlení v bytě)**¹⁴⁸

❖ **nájem jiného bytu**

- ✓ Jestliže nájem druhého bytu je sjednán na dobu neurčitou, jedná se o právní titul umožňující nájemci v bytě trvalé bydlení.
- ✓ Pokud je nájem druhého bytu sjednán na dobu určitou, není dle mého názoru možné automaticky dojít k závěru, že by výpovědní důvod byl naplněn. Podle názoru autora je podmínka „dvou bytů“ splněna pouze tehdy, pokud druhý nájem nekončí dříve, než ten, který má být vypovězen. Pak by stěží bylo možno hovořit o právním důvodu bydlení trvalé povahy. Pokud druhý nájem končí později, pak patrně lze uvažovat o existenci dvou bytů, nicméně je nutno pečlivě posoudit, jestli na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze tento druhý byt. Je třeba se zabývat zejména tím, zda-li by vypovězením nájmu bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem.

¹⁴⁵ 20 Cdo 1653/98

¹⁴⁶ 26 Cdo 5383/2008

¹⁴⁷ 26 Cdo 2288/2007

¹⁴⁸ 26 Cdo 2509/2008, 26 Cdo 2071/2007, 26 Cdo 1439/2004,

❖ **právo bydlení vyplývající z rodinně právního vztahu**¹⁴⁹

- ✓ I v tomto případě lze **vysledovat posun v judikatuře**. Ve starší judikatuře lze nalézt právní názor, že o situaci dvou bytů nejde v případě, kdy nájemce má právo bydlet v rodinném domku svého manžela z titulu rodinněprávního vztahu.¹⁵⁰
- ✓ Tento názor doznal vývoje, **v současné době Nejvyšší soud konstantně rozhoduje, že právo bydlení vyplývající z rodinně právního vztahu je právním titulem způsobilým naplnit výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ. Manžel – nevládník má totiž za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, nacházejícím se ve vlastnictví druhého manžela, a manžel – vlastník, má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit.**¹⁵¹ O tomto závěru však doposud v odborné literatuře panují pochybnosti.¹⁵²
- ✓ **V literatuře lze nalézt názor, že „má-li na další byt nárok manželka nájemcova, nikoli nájemce, záleží na tom, zda manželé žijí spolu. V kladném případě je existence dvou bytů prokázána vzhledem k ustanovení rodinného práva, že manželé mají žít spolu. V záporném případě nelze k tomuto druhému bytu přihlížet“**¹⁵³ **Oproti tomu Nejvyšší soud v odůvodnění jednoho ze svých rozsudků konstatoval, že pro skutkovou podstatu upravenou v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ je právně bezvýznamná okolnost zmiňovaná v dovolání, tj. že manželé "spolu de facto nikdy trvale nežili"**¹⁵⁴ S tímto názorem se mohu ztotožnit, neboť po celou dobu trvání manželství trvá právo manžela bydlet v bytě svého druhého manžela, který nemůže soudní cestou dosáhnout toho, aby byl vyklizen. Teprve rozvodem tento právní důvod bydlení zaniká. K tomu, že manželé spolu fakticky nežijí, lze snad přihlídnout pouze při posuzování druhého předpokladu výpovědního důvodu – jestli je spravedlivé požadovat užívání pouze jednoho bytu – avšak dle mého názoru až za situace, kdy bude zahájeno rozvodové řízení.
- ✓ **Pokud jde o registrované partnerství, nelze podle názoru autora výpovědní důvod uplatnit.** Institut registrovaného partnerství nemá poskytovat stejný objem práv a povinností jako manželství, ale spíše jako konkubinát (neinstitutizovaný vztah druh – družka). Registrovaní partneři nemají ze zákona povinnost spolu žít (jako manželé) a nelze je tedy k tomu ani jinými prostředky (např. použitím výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ) nutit. Ze zákona o registrovaném partnerství nevyplývá právo

¹⁴⁹ 26 Cdo 2424/2007, 26 Cdo 1439/2004

¹⁵⁰ VS 2 Cdo 122/94

¹⁵¹ 26 Cdo 1749/2006, 26 Cdo 1772/2002

¹⁵² např. HANDLAR, Jiří. K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ. *Právní rozhledy*, 2007, č. 10. s. 354 - 360

¹⁵³ KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s.

71

¹⁵⁴ 26 Cdo 1749/2006

registrovaného partnera bydlet v bytě či domě svého partnera. Právo bydlet v bytě svého partnera je zakotveno v zákoně pouze pro případ nájmu bytu (§ 705a ObčZ). Proto podle mého názoru nelze výpovědní důvod použít ani v situaci, kdy každý z partnerů má (pro sebe) pronajatý byt, a tedy každý z partnerů má právo bydlet v bytě svého partnera (viz § 705a ObčZ). Opačný názor by vedl k absurdní situaci, že by nebylo možné nájem vypovědět v situaci, kdy jeden z partnerů je vlastníkem domu a druhý nájemcem bytu, a naopak by bylo možné nájem vypovědět v situaci, kdy oba partneri jsou nájemci rozdílných bytů.

Právním titulem zajišťujícím možnost trvalého bydlení není zejména:

❖ ***podnájem***

Podnájem nezakládá právo na bydlení trvalé povahy s ohledem na jeho akcesorickou povahu – zaniká současně se zánikem nájmu. Shodně k tomu i např. Josef Salač¹⁵⁵, Hana Dejlová¹⁵⁶, nebo Křeček, Hrubý a kol.¹⁵⁷

❖ ***existence společné domácnosti (druh – družka apod.)***

Společná domácnost může kdykoliv fakticky zaniknout, a tím tedy i možnost bydlení v partnerově nemovitosti. Shodně k tomu i např. Hana Dejlová.¹⁵⁸

Výpovědní důvod musí být naplněn v době doručení výpovědi.¹⁵⁹ Pro posouzení platnosti výpovědi je právně nerozhodné, pokud by výpovědní důvod po doručení výpovědi odpadl.

Kazuistika:

❖ Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu (i soudu prvního stupně) z toho důvodu, že se soudy nezabývaly tím, jaký charakter měl dům (v době rozhodování sloužící pro individuální rekreaci) v době doručení výpovědi. V daném případě totiž bylo až po podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu (šlo o případ před novelou 107/2006 Sb.) povolena změna v užívání stavby z objektu pro trvalé bydlení na rekreační chalupu. V době rozhodování soudu tedy nájemce nenaplňoval výpovědní důvod, soudy se však nezabývaly tím, jestli ho naplňoval v době doručení výpovědi.¹⁶⁰

ad C) Druhý předpoklad – na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby používal pouze jeden byt

Pokud na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby používal pouze jeden byt není naplněn výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.

¹⁵⁵ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. s. 116

¹⁵⁶ DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s. 46

¹⁵⁷ KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha : Linde 2007. s.71

¹⁵⁸ DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s. 46

¹⁵⁹ 26 Cdo 173/2009, 26 Cdo 5450/2007, 26 Cdo 4045/2007 , 26 Cdo 2135/2000, 2 Cdon 1081/97

¹⁶⁰ 26 Cdo 2071/2007

Jestli se nájemce domnívá, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby používal pouze jeden byt, musí proti pronajímateli podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi a v žalobě uvést rozhodné skutkové okolnosti, ze kterých lze usoudit na to, že výpovědní důvod naplněn není, **a nabídnout důkazy k prokázání svých tvrzení.** Nejsou-li jeho tvrzení prokázány, stíhají jej nepříznivé procesní důsledky z toho plynoucí.¹⁶¹ Existenci či neexistenci spravedlivého požadavku na užívání pouze jednoho bytu je třeba řešit (stejně jako existenci výpovědního důvodu) z pohledu skutečností objektivně existujících v době doručení výpovědi z nájmu bytu.¹⁶²

Judikatura Nejvyššího soudu zdůrazňuje, že soudy nižších instancí se mají důsledně zabývat rozlišením mezi oběma předpoklady uplatněného výpovědního důvodu, tj.

- ❖ otázkou, zda nájemce má dva (více) bytů, tj. zda disponuje dvěma (více) právními tituly objektivně způsobilými trvale uspokojit bytovou potřebu, a
- ❖ otázkou, zda lze na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, tj. tím, zda byt v jeho nemovitosti je způsobilý (vzhledem k jeho stavu) uspokojit jejich bytovou potřebu.¹⁶³

Pokud z odůvodnění rozhodnutí soudu takový postup nevyplývá, spočívá dle Nejvyššího soudu takové rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci. Shora uvedený druhý předpoklad (spravedlnost požadavku užívání pouze jednoho bytu) však nemusí soud zkoumat, pokud dojde k závěru, že není naplněn první předpoklad výpovědního důvodu (existence dvou a více bytů).¹⁶⁴

Při posuzování spravedlnosti či nespravedlnosti požadavku užívání pouze jednoho bytu se otevírá velký prostor pro soudní uvážení.

Aby rozhodování za pomoci tohoto soudní uvážení bylo předvídatelné, mělo určité mantinely a bylo alespoň trochu jednotné, **vypracoval Nejvyšší soud pro hodnocení spravedlnosti požadavku užívání pouze jednoho bytu poměrně podrobná kritéria:**

- ❖ **Otázku, jestli na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu, je třeba posuzovat z objektivního hlediska. Subjektivní zájmy a pocity nájemce nejsou v tomto ohledu právně významné.**¹⁶⁵
- ❖ **Aby bylo možno konstatovat, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, musí jít**
 - ✓ **buď o stav, kdy nájemce užívá dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen,**

¹⁶¹ 26 Cdo 2135/2000

¹⁶² 26 Cdo 2460/2005

¹⁶³ 26 Cdo 1439/2004

¹⁶⁴ 26 Cdo 874/2005

¹⁶⁵ 26 Cdo 173/2009, 26 Cdo 1749/2006, 26 Cdo 1772/2002

tj. k bydlení (nelze sem zahrnout např. případy, kdy nájemce užívá jeden ze dvou bytů k uskladnění nábytku, k podnikání či zanechá-li byt prázdný) **a přitom na něm - z objektivního hlediska - nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu**¹⁶⁶, nebo

✓ **o stav, kdy nájemce nemůže být, ke kterému mu svědčí právo na trvalé bydlení, fakticky užívat** (např. objekt je ve špatném a neobyvatelném stavu), **aniž by měl objektivní možnost tento stav odstranit a zajistit si vyhovující bytové podmínky.**

❖ Tento závěr vychází z nálezu Ústavního soudu, který v souvislosti s výpovědním důvodem dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ dovodil, že *za byt nelze považovat jakoukoliv nemovitost užívanou k bydlení, nýbrž je třeba vycházet z toho, že byt má svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti*.¹⁶⁷

❖ Z judikatury Nejvyššího soudu lze vysledovat, že **shora uvedený právní názor Ústavního soudu nemá být brán na zřetel při posuzování prvního předpokladu uplatněného výpovědního důvodu** (otázkou, zda nájemce má dva a více bytů, tj. zda disponuje dvěma (více) právními tituly objektivně způsobilými trvale uspokojit bytovou potřebu), **ale při posuzování druhého předpokladu výpovědního důvodu - zda lze na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt** (tj. tím, zda byt v jeho nemovitosti je způsobilý uspokojit jejich bytovou potřebu).¹⁶⁸

❖ **Každý konkrétní případ je však třeba vždy hodnotit s ohledem na všechny okolnosti a s přihlédnutím k další judikatuře Nejvyššího soudu.** Zejména je třeba se zabývat tím, jestli měl nájemce objektivní možnost si v objektu zajistit vyhovující bytové podmínky, jak dlouho trvá tento neutěšený stav a jaké nájemce podniknul kroky k vyřešení své bytové situace. **Špatný stav objektu tedy sám o sobě nemůže vést k závěru, že na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby v tomto objektu uspokojoval svou bytovou potřebu.**

❖ Při posuzování spravedlnosti požadavku **je třeba přihlédnout k tomu, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (případně jaké) činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace.**¹⁶⁹

Kazuistika:

❖ Nejvyšší soud např. zaujal (na rozdíl od odvolacího soudu) názor, že doba čtyř let, po kterou - ke dni dání výpovědi z nájmu bytu - stav dvou bytů u žalobce trval, je relativně dlouhá doba na to, aby žalobce uskutečnil příslušné kroky k vyřešení své bytové situace (např. zakoupení bytu či domu v blízkosti nájemcova pracoviště za peníze, které by získal prodejem domu v obci, ve které nebydlí a zřejmě ani v budoucnu bydlet nehodlá). Nájemce však svou bytovou situaci po relativně dlouhou dobu trvání stavu dvou bytů nijak neřešil a i nadále využíval na úkor žalovaného výhod nájemního bydlení. Výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ tak byl použit opodstatněně.¹⁷⁰

❖ **Pro závěr, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, mohou být právně významné níže uvedené okolnosti:**

¹⁶⁶ 26 Cdo 909/2004

¹⁶⁷ I. ÚS 301/96

¹⁶⁸ např. 26 Cdo 1439/2004

¹⁶⁹ 26 Cdo 173/2009

¹⁷⁰ 26 Cdo 3407/2007

- ✓ **Nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny.**¹⁷¹
- ✓ **Nájemce užívá druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště.**¹⁷²

Kazuistika:

- ❖ Nájemce měl vlastní dům v obci, která byla vzdálená od obce, ve kterém se nacházel předmětný byt (o jehož ukončení nájmu šlo) a zaměstnání nájemce, 28 km. Pokud by nájemce měl dojíždět do zaměstnání vlakem, bylo z jízdního řádu zjištěno, že v pracovní dny a v sobotu lze dojíždět ráno vlaky v 5:16 a 7:27 hod. a zpět odpoledne vlaky v 13:14 a 19:16 hod. a že zastávka se nachází asi 2,5 km od obce, ve které má nájemce dům. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že není právně významné, že nájemce měl ztíženou možnost dojíždění za prací z jedné obce do druhé. Za rozhodující považoval pouze to, že každodenní dojíždění nájemce je - s přihlédnutím ke zjištěné vzdálenosti a k četnosti vlakových spojů - objektivně možné; případné subjektivní potíže s tím spojené (pracovní doba nájemce a dopravení se na vlakovou zastávku) jsou podle jeho názoru věcí nájemce a nelze je vyhodnotit k tíži pronajímatele.¹⁷³
 - ❖ Nájemce měl vlastní dům v obci, která je vzdálena 50 km od obce, ve které měl nájemce zaměstnání a předmětný byt. Dojíždění veřejnou dopravou trvalo cca 1, 5 hod. Nejvyšší soud konstatoval, že rozhodující a právně významné je to, že každodenní dojíždění za prací je (dle jízdních řádů veřejné hromadné dopravy) v tomto případě objektivně možné, byť lze připustit, že je méně pohodlné a časově náročnější než dojíždění ze současného bydliště.¹⁷⁴
 - ✓ **Nájemce pečuje o nemocného člena rodiny, jenž vyžaduje každodenní péči v rozsahu, v jakém mu ji nájemce není schopen zajistit, aniž by užíval dva (více) bytů.**¹⁷⁵
- Kazuistika:*
- ❖ Nejvyšší soud shledal právní posouzení odvolacího soudu jako neúplné (a tudíž nesprávné), protože se blíže nezabýval skutkovými okolnostmi péče nájemce o nemocného otce, neboť podle jeho názoru se jednalo o věc nájemce, která nemůže být přenášena na pronajímatele. S tím Nejvyšší soud vyslovil nesouhlas a konstatoval, že za splnění předpokladu, že otec žalované skutečně vyžaduje každodenní péči v rozsahu, v jakém mu ji žalovaní nejsou schopni zajistit, aniž by užívali oba byty, pro řešení uvedené otázky právně významná být může.¹⁷⁶
 - ✓ **Nájemce se rozvádí s manželem, jemuž svědčí právní titul k trvalému bydlení.**¹⁷⁷
 - ✓ **Nájemce pracuje v zahraničí, má byt v zahraničí i v ČR a není prokázáno, že má v úmyslu se do České republiky nevrátit**¹⁷⁸

- ❖ **Pro závěr, že na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (tj. byt, ke kterému má právní titul trvalé povahy), mohou být právně významné níže**

¹⁷¹ 26 Cdo 173/2009

¹⁷² 26 Cdo 173/2009

¹⁷³ 26 Cdo 173/2009

¹⁷⁴ 26 Cdo 2320/2008

¹⁷⁵ 26 Cdo 173/2009

¹⁷⁶ 26 Cdo 173/2009

¹⁷⁷ srov. 26 Cdo 909/2004

¹⁷⁸ 2 Cdon 429/96

uvedené okolnosti:

- ✓ **Nájemce měl objektivně možnost zajistit si ve vlastní nemovitosti pro sebe vyhovující bytové podmínky, ale neučinil tak.**¹⁷⁹

Takovou skutečnost nelze zohlednit k tíži pronajímatele – vlastníka nemovitosti, v níž se nachází byt, z něhož nájemce dostal výpověď.

Kazuistika:

- ❖ Nájemce vystavěl rodinný dům, který nebyl pro nedodělky zkolaudován. Nájemce tyto nedodělky neodstranil, protože v době doručení výpovědi nebyla nemovitost z právního hlediska způsobilá k bydlení. Nájemce však přesto v tomto domě fakticky bydlel. Nejvyšší soud došel k závěru, že na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze byt v nemovitosti mu náležící.¹⁸⁰

ad D) Specifika družstevních bytů

Družstevní bydlení vykazuje určitá specifika. Osoba, již je pronajat byt, je ve dvojím postavení. Jednak je nájemcem bytu, tj. je v právním vztahu s vlastníkem bytu, jednak je členem družstva, tj. součástí vlastníka bytu.

I na nájemce družstevního bytu se však vztahují výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ. Ústavnost citovaných ustanovení ve vztahu k družstevnímu bydlení posuzoval (na návrh Obvodního soudu pro Prahu 7) i Ústavní soud, návrh na jejich zrušení zamítl.

Pokud jde o nájem družstevního bytu a výpovědní důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ, řídí se soudní praxe především dvěma níže uvedenými judikáty:

a) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1.4.2009, sp. zn. 26 Cdo 1894/2007, podle jehož odůvodnění se *i přes odlišnost institutu nájmu družstevního bytu ve vztahu k němu uplatní výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ. Tak je tomu zejména tehdy jestliže nájemce družstevní byt dlouhodobě neužívá, nekontroluje jeho stav a pronajímateli, resp. ostatním nájemcům bytů tím vzniká škoda.*

b) Nález pléna Ústavního soudu ze dne 28.3.2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, podle něhož *„odlišnosti institutu nájmu družstevního bytu si s ohledem na obecné principy spravedlnosti zasluhují omezující interpretaci napadených výpovědních důvodů ve vztahu k družstevním bytům. Platná právní úprava poskytuje k takové interpretaci dostatečný prostor. Obecný soud může vzít zvláštnosti nájmu družstevního bytu v úvahu při naplňování dispozice výpovědních důvodů podle napadených ustanovení, tj. při hodnocení toho, zda nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2 písm. c) ObčZ), resp. při posuzování vážných, resp. závažných důvodů, pro které nájemce byt neužívá nebo ho užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ). V úvahu musí vzít i ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ, podle něhož výkon práv a povinností*

¹⁷⁹ 26 Cdo 5450/2007

¹⁸⁰ 26 Cdo 5450/2007

vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“

ad E) Má nájemce právo si vybrat, který ze dvou pronajatých bytů bude užívat?

Mezi laickou veřejností dosud panuje názor, že pronajímatel před podáním výpovědi z titulu existence dvou bytů, se musí nejprve nájemce dotázat, který ze dvou bytů bude užívat. Tato pověra patrně plyne z již dávno zrušené vyhlášky č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Tato vyhláška, která byla zrušena ke dni 13.11.1995, stanovila, že *druhým bytem přestane být onen byt ze dvou bytů uživatele, o němž uživatel na vyzvání místního národního výboru prohlásí, že jej bude nadále užívat jako byt jediný* (§ 8 odst. 2 vyhlášky).

V současné době tedy pronajímatel nemusí nájemce vyzývat k tomu, aby sdělil, který byt bude užívat, popř. ho informovat ho o svém záměru nájem vypovědět.

Pokud by nájemce užíval druhý byt rovněž z titulu nájmu, záleží dle mého názoru na tom, který z pronajímatelů nájem vypoví jako první. Doručením výpovědi z nájmu bytu totiž ztrácí nájemce druhý právní důvod bydlení trvalé povahy (resp. právní důvod bydlení mu skončí uplynutím výpovědní lhůty). Není tak splněn první předpoklad naplnění výpovědního důvodu, a to existence dvou bytů.

ad F) Nájemce po doručení výpovědi zemře, působí výpovědní důvod i vůči nového nájemci?

Před 31.3.2006 bylo zapotřebí k účinnosti výpovědi z důvodu dvou a více bytů přivolení soudu. Pokud pronajímatel v průběhu řízení zemřel a došlo k přechodu nájmu na nájemce, jejichž bytová potřeba nebyla saturována, mohl soud rozhodnout, že k výpovědi nepřivoluje s ohledem na to, že takový přivolení by bylo v rozporu s dobrými mravy.

V současné době může soud korektiv dobrých mravů použít pouze omezeně, a to ve vztahu k výpovědi za předpokladu, že je podána žaloba na určení její neplatnosti pro rozpor s dobrými mravy. Soud již při rozhodování o této žalobě nemůže zohledňovat stav, který nastal po doručení výpovědi (tj. k úmrtí nájemce a k přechodu nájmu na jiného osoby), ale může se zabývat pouze tím, jestli výpověď byla v rozporu s dobrými mravy v době jejího doručení.

V současné době je tak možné zohlednit tíživou životní situaci osob, na které nájem po doručení výpovědi přešel, pouze v řízení o vyklizení bytu, v rámci něhož může soud nájemcům stanovit delší lhůtu pro vyklizení.

ad G) Bytová náhrada

Při uplatnění tohoto výpovědního důvodu postačí nájemci poskytnout pouze přístřeší. Soud nemá pravomoc přiznat nájemci vyšší formu bytové náhrady (§ 712 odst. 5 ObčZ).

ad H) Bytová novela občanského zákoníku

Tzv. bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 ponechává formulaci uvedeného výpovědního důvodu beze změny. Změna je pouze v oblasti bytové náhrady. Povinnost poskytnout přístřeší se omezuje pouze na dobu 6 měsíců od vyklizení.

ad CH) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku výpovědní důvod spočívající v existenci dvou a více bytů neobsahuje. Tento výpovědní důvod již nebude zapotřebí, neboť v době, kdy nový občanský zákoník nejdříve vstoupí v účinnost, bude deregulace nájemného ukončena. V podmínkách volného trhu s byty si každý bude moc pronajmout tolik bytů, na kolik mu stačí finanční prostředky.

6.4.4. Nájemce byt neužívá nebo jej užívá jen občas

- A) Účel výpovědního důvodu
- B) Rozdíl mezi výpovědními důvody dle § 711 odst. 2 písm. d) a c) ObčZ
- C) První předpoklad - *nájemce byt neužívá nebo užívá jen občas*
- D) Druhý předpoklad – *pro neužívání nebo občasné užívání bytu nejsou vážné důvody*
- E) Specifika družstevních bytů
- F) Prokazování výpovědního důvodu
- G) Bytová náhrada
- H) Bytová novela občanského zákoníku
- CH) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ může pronajímatel vypovědět bez přivolení soudu nájem bytu, *neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas*.

Naplnění výpovědního důvodu tedy předpokládá, že nájemce byt neužívá buď vůbec nebo ho užívá jen občas, a že tento stav není odůvodněn, tj. že zde nejsou dány vážné (závažné) důvody, pro které nájemce neužívá (užívá občas) byt k účelu, k němuž je

určen.¹⁸¹

ad A) Účel výpovědního důvodu

Ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ ve spojení s ustanovením § 689 odst. 1 ObčZ nelze chápat tak, že by nájemce byl povinen byt užívat, byť v odborné literatuře lze takový názor nalézt.¹⁸²

Ustanovení § 689 odst. 1 ObčZ sice stanoví, že nájemce je povinen byt užívat řádně, nicméně z tohoto ustanovení nelze dle mého názoru dovozovat, že v případě nájmu bytu (narozdíl od obecného nájmu) má nájemce nejen právo, ale i povinnost pronajatý byt užívat. Nic takového nevyplývá ani ze samotného textu citovaného ustanovení, ani z důvodových zpráv k občanskému zákoníku a jeho novelám (zejména k novele č.509/1991 Sb.).

Z uvedeného ustanovení lze dovodit pouze to, že pokud nájemce byt chce užívat, je povinen je užívat řádně, tj. k bydlení. Nelze však současně dovozovat, že nájemce je povinen byt užívat, nebo dokonce že by byl povinen v něm každodenně bydlet. Nájemce je pouze svazován tím, že je povinen si počínat tak, aby se stav bytu nezhoršoval.

Účelem výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ tedy není „potrestat“ nájemce za to, že byt neužívá, ale pouze umožnit pronajímateli jednostranně ukončit nájem za situace, kdy je nájemcova potřeba bydlení uspokojena a není tedy nutnosti poskytovat mu zvláštní ochranu.

Stejně jako výpovědní důvod spočívající v existenci dvou a více bytů se i výpovědní důvod spočívající v neužívání bytu nachází v občanském zákoníku od počátku jeho účinnosti. Jde o jeden z reliktních centrálních hospodaření s byty. V současné době pronajímatelé tento výpovědní důvod používají téměř výlučně k řešení situace, kdy nájemce na úkor pronajímatele zneužívá regulované nájemné. Po definitivním ukončení deregulace nájemného a odstranění překážek volného trhu s byty již tohoto výpovědního důvodu nebude třeba. Proto s ním ani připravovaný návrh nového občanského zákoníku nepočítá.

ad B) Rozdíl mezi výpovědními důvody dle § 711 odst. 2 písm. d) a c) ObčZ

Společné pro výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. d) a c) ObčZ je to, že v obou případech má nájemce možnost bydlet jinde než v bytě, jehož nájem má být vypovězen.

¹⁸¹ 26 Cdo 5155/2007

¹⁸² např. ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 1994, 2117

Rozdíl mezi shora uvedenými výpovědními důvody však spočívá v tom, že

- ❖ v případě důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ (dva a více bytů) je tato možnost bydlet jinde možností právní – nájemce disponuje právním titulem bydlet v jiném bytě (z titulu vlastnického práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni atd.),
- ❖ v případě důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ (neužívání nebo občasné užívání bytu) je tato možnost bydlet jinde možností faktickou – nájemce např. bydlí u své družky, aniž by mu k tomu svědčilo oprávnění (není spoluvlastníkem družčina bytu, nesvědčí mu k němu právo odpovídající věcnému břemeni, nájem apod.)

Velmi často dochází k naplnění obou výpovědních důvodů, tj. k situacím, kdy nájemce má druhý byt, který užívá namísto pronajatého bytu. V takovém případě je vhodné, aby pronajímatel uvedl ve výpovědi všechny skutkové okolnosti, ze kterých lze usoudit jak na naplnění výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c), tak důvodu podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ. Pokud by nájemce proti výpovědi podal žalobu na určení neplatnosti, musel by v takovém případě vyvrátit existenci obou výpovědních důvodů. Shora uvedený postup se pronajímateli může vyplatit zejména v případech, kdy je sporné to, jestli nájemce „má dva a více bytů“, např.

- ❖ případy podílového spoluvlastnictví nemovitosti, kdy nájemce není většinovým spoluvlastníkem,
- ❖ případy, kdy jsou dlouhodobě k bydlení užívány prostory, které k tomuto účelu nejsou určeny (např. nebytové prostory, popř. různé objekty k individuální rekreaci – chaty, chalupy apod.)

ad C) První předpoklad - nájemce byt neužívá nebo užívá jen občas

Prvním předpokladem naplnění výpovědního důvodu je neužívání nebo občasné užívání předmětného bytu ze strany osoby nájemce.

Neužíváním bytu z hlediska naplnění výpovědního důvodu se rozumí jeho neužívání k účelu, ke kterému je určen, tj. k bydlení. Pokud by tedy např. nájemce užíval byt pouze k uskladnění svých věcí, jednalo by se o stav, kdy nájemce byt neužívá ve smyslu § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ.

V této souvislosti je třeba vymezit pojem bydlení. Podle současné judikatury pouhá realizace možnosti do bytu vstoupit a pohybovat se v něm. Bydlením není ani pouhé přenocování. Podle názoru Nejvyššího soudu spočívá bydlení v zajišťování celého komplexu potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině¹⁸³. Z tohoto pohledu je tedy třeba zkoumat i to, jakým způsobem nájemce byt užívá. Pokud by např. jeho

¹⁸³ 26 Cdo 3933/2007

výslechem u soudu bylo zjištěno, že byt užívá pouze k občasnému přenocování, jednalo by se o jednu z okolností právně významných pro závěr, že výpovědní důvod je naplněn.

Zásadně musí jít o neužívání nebo občasné užívání bytu bez souhlasu pronajímatele. Pokud by pronajímatel dal k neužívání bytu souhlas, nemohl by být tento výpovědní důvod uplatněn. Tak tomu může být např. v případě, že pronajímatel dá nájemci souhlas k dání bytu do podnájmu (tj. souhlas k tomu, že byt bude namísto nájemce užívat třetí osoba).¹⁸⁴

V případě, že jde o manžele – společné nájemce musí být tento předpoklad splněn u obou¹⁸⁵, tj. o stav, kdy byt neužívá ani jeden z manželů, popř. ho užívají jen občas nebo ho jeden z manželů neužívá vůbec a druhý jen občas.

Pro naplnění výpovědního důvodu je právně rozhodné pouze to, jestli byt užívá nebo neužívá samotný nájemce – k dalším osobám se nepřihlíží. Pokud byt nájemce neužívá nebo jej užívá jen občas, je právně nevýznamná skutečnost, že v bytě bydlí někdo jiný (např. členové nájemcovy domácnosti, podnájemce apod.)¹⁸⁶

Pro naplnění výpovědního důvodu je nerozhodné, kde nájemce v době doručení výpovědi bydlí. Rozhodující je pouze to, že nájemce nebydlí, bez vážného důvodu, ve vypovídaném bytě.¹⁸⁷

ad D) Druhý předpoklad – pro neužívání nebo občasné užívané bytu nejsou vážné důvody

Druhý předpokladem pro naplnění výpovědního důvodu je, že nájemce nemá vážné důvody k tomu, že předmětný byt neužívá nebo ho užívá jen občas.

Pronajímatel se ve výpovědi nemusí zabývat tím, jestli na straně nájemce existují vážné důvody pro neužívání bytů, tím se bude zabývat až soud v rámci případného řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi. Na straně pronajímatele postačí, pokud ve výpovědi dostatečně určitě skutkově vymezí, v čem spatřuje neužívání nebo občasné užívání bytu (pod sancí neplatnosti výpovědi pro neurčitost), tak aby se nájemce proti takové výpovědi mohl účinně bránit a dostát své povinnosti uvést v žalobě, v čem spatřuje neexistenci výpovědního důvodu, resp. uvést rozhodné skutkové okolnosti a

¹⁸⁴ srov. CHALUPA, Luboš. K výpovědi z nájmu bytu pro neužívání bytu a dva byty. *Právní rádce*, 2006, č. 1, s. 19 – 20

¹⁸⁵ 26 Cdo 448/2008, 26 Cdo 375/2001

¹⁸⁶ 26 Cdo 4167/2007, 26 Cdo 3488/2007

¹⁸⁷ např. 26 Cdo 287/2003

nabídnout o nich důkazy.

Protože řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je řízením sporným, bude se soud existencí vážného důvodu pro neužívání bytu na straně nájemce zabývat pouze na návrh. Nájemce má v tomto případě povinnost tvrzení a důkazní povinnost. Aby soud prohlásil výpověď ze naplatnou, musí nájemce

- tvrdit a prokázat skutkové okolnosti, na základě kterých soud může dospět k právnímu názoru, že zde vážné důvody pro neužívání bytu jsou a výpovědní důvod tedy není naplněn,
- tvrdit dočasnost stavu neužívání či občasné užívání bytu a nabídnout o takovém tvrzení důkazy (viz níže).¹⁸⁸

To, jestli určité skutkové okolnosti na straně nájemce lze posoudit jako vážné důvody pro neužívání bytu závisí na soudním uvážení. Proto u toho výpovědního důvodu hraje významnou roli judikatura Nejvyššího soudu, která postupem času vytváří mantinely pro meze tohoto soudního uvážení. Tím alespoň částečně umožňuje v některých případech předvídatelnost soudního rozhodnutí.

Níže shrnuji právní názory Nejvyššího soudu stran vážných důvodů pro neužívání bytu:

- **Vážnými důvody** neužívání (občasného užívání) bytu **jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci, aby byt užíval** (aby ho užíval soustavně a nikoli pouze občas).¹⁸⁹
- **Vážnost důvodů** neužívání (občasného užívání) bytu **musí být posuzována především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu.**¹⁹⁰
- Při posouzení okolností konkrétního případu **je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu.**¹⁹¹

Kazuistika:

- ❖ Nájemce v dovolání tvrdil na svou obranu mimo jiné, že „nájemné z bytu bylo řádně placeno a žalobce v tomto ohledu neutrpěl žádnou újmu“. Nejvyšší soud k tomu zaujal názor, že za situace, kdy je předmětný byt převážně opuštěn, není naplněn zájem pronajímatele (navíc v daném případě pronajímatele - obce, která má specifické postavení při uspokojování potřeby bydlení občanů žijících na jejím území) na řádném využití bytu k bydlení, tj. zájem, který nelze v naznačených souvislostech bez dalšího pominout. Je, že bylo placeno nájemné z bytu; v ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ se totiž sleduje zájem pronajímatele na řádném užívání

¹⁸⁸ 20 Cdo 1551/99

¹⁸⁹ 26 Cdo 5155/2007, 26 Cdo 1181/2007,

¹⁹⁰ 26 Cdo 5155/2007, 26 Cdo 1181/2007

¹⁹¹ 26 Cdo 5155/2007, 26 Cdo 2426/2007, 26 Cdo 1181/2007

- **Vždy musí jít o stav “přechodného” neužívání bytu.** Je třeba, aby okolnosti daného případu nasvědčovaly tomu, že neužívání (občasné užívání) bytu nájemcem je “dočasné”.¹⁹³ Podle Nejvyššího soudu lze na takovýto stav lze usuzovat nejen z toho, po jak dlouhou dobu nájemce byt neužívá, významné mohou být i další okolnosti, svědčící o tom, že jde o dočasné neužívání bytu, tedy že po odpadnutí překážky se nájemce hodlá do bytu vrátit a užívat jej (např. to, zda a jaká činí nájemce reálná opatření k tomu, aby se po odpadnutí překážky, pro níž byt neužívá, do bytu vrátil a užíval jej, zda má v místě, kde se zdržuje, zajištěno jiné vhodné bydlení apod.).¹⁹⁴

Protože existenci vážných důvodů tvrdí a prokazuje nájemce v řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi, měl by již v žalobě tvrdit dočasnost neužívání bytu a nabídnout důkaz k prokázání tohoto tvrzení (viz výše).

Kazuistika:

- ❖ Společní nájemci předmětného bytu téměř pět let bydleli ve služebním bytu jednoho z nájemců (domovník), který se nacházel v jiné obci než předmětný byt. Podle jejich tvrzení byl předmětný byt jediným útočištěm, kam by se mohli uchýlit v případě „neprodloužení“ nájemní smlouvy ke služebnímu bytu, nebo např. ze zdravotních důvodů, kvůli kterým byl nadále nájemce nebyl schopen provádět úklid domu. Nejvyšší soud konstatoval, že společní nájemci netvrdili a neprokázali dočasnost neužívání bytu, naopak z jejich účastnických výpovědí i z dovolání vyplývá, že se společní nájemci do předmětného bytu - sami o své vůli - vrátit nemíní, nýbrž že by tak někdy v budoucnu učinili jedině v případě neprodloužení nájmu domovníkého bytu, případně ztráty způsobilosti výkonu práce domovníka u druhého žalovaného, kteréžto okolnosti do dne vyhlášení napadeného rozsudku nenastaly a o nichž ani není jisto, zda nastanou. Výpovědní důvod byl naplněn.¹⁹⁵
- ❖ Nájemce předmětný byt neužíval od roku 1993 do září 2006, po tuto dobu jej užívala jeho nevlastní dcera. Nájemce do roku 2002 žil se svou manželkou, poté do roku 2006 u své sestry a syna. Výpověď (z důvodu neužívání bytu) mu byla doručena 1. 8. 2006. Po doručení výpovědi se do předmětného bytu opět nastěhoval. Nejvyšší soud shledal, že po celou dobu, kdy v bytě nebydlel, nečinil žádné kroky (a to ani po rozvodu svého manželství) k tomu, aby se do bytu, užívaného v té době jinou osobou, nastěhoval. Nešlo tedy o stav přechodného neužívání bytu a výpovědní důvod byl naplněn.¹⁹⁶

Shora uvedený názor Nejvyššího soudu je však modifikován nálesem Ústavního soudu ze dne 10. června 2003, sp.zn. I. ÚS 360/02, ke kterému je třeba rovněž přihlédnout.

Ústavní soud v odůvodnění svého nálezu tvrdí, že *pro případ, že by zákonodárce hodlal stanovit jako podmínku přípustnosti eventuálního neužívání bytu či občasného užívání pouze přechodnost takového stavu, měla by tato podmínka být upravena v příslušném hmotně právním ustanovení*

¹⁹² 26 Cdo 1480/2004

¹⁹³ 26 Cdo 2756/2009, 26 Cdo 1030/2009,

¹⁹⁴ 26 Cdo 2756/2009, 26 Cdo 1030/2009

¹⁹⁵ 20 Cdo 1551/99

¹⁹⁶ 26 Cdo 1030/2009 ze dne 18.3.2010

*občanského zákoníku. Stávající platná právní úprava však umožňuje posuzovat pouze vážnost důvodů neužívání či občasného užívání. **Pokud se judikatura v této souvislosti zmiňuje o časové ohraničenosti (resp. dočasného trvání) vážných důvodů, činí tak zejména v těch případech, kdy nájemce fakticky má zajištěnou trvalou možnost bydlení jinde a vzniká tak nepoměr mezi právy nájemce a povinnostmi pronajímatele. O uvedený případ však v posuzované věci nešlo. V dané věci by přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele pro stěžovatele navíc znamenalo faktickou ztrátu možnosti (přiměřeně) bydlet.** Už samotná okolnost, že stěžovatelé neučinili žádné kroky k získání bytu v místě svého pracoviště, lze vyložit i tak, že předmětný byt mají v úmyslu nadále soustavně užívat (což tvrdili i ve své ústavní stížnosti).*

V případě posuzovaném Ústavním soudem manželé (společní nájemci) pracovali v Plzni. Celá rodina (tj. oba manželé a jejich nezletilá dcera) bydlela společně s rodiči ženy **v jedné místnosti** třípokojevého družstevního bytu jejich rodičů. Předmětný byt v Chebu muž užíval jednou týdně, společně s celou rodinou pak jednou do měsíce.

Nejvyšší soud se k uvedenému nálezu ve své rozhodovací praxi vyjádřil. Z odůvodnění jednoho jeho rozhodnutí vyplývá, že tento právní názor respektuje, nicméně hodlá ho zohledňovat pouze v případech, že nájemce nebude mít nemá fakticky zajištěnou trvalou možnost bydlení jinde.¹⁹⁷

Kazuistika:

❖ V posuzovaném případě dovolatelé ve svém dovolání odkazovali na zmíněný nále. V daném případě odvolací soud vyšel ze skutkového zjištění, že

- oba společní nájemci trvale bydlí jinde (manžel v rekreační chalupě ve vlastnictví své manželky, manželka v domě se svou matkou, který s matkou spoluvlastnila),
- společní nájemci předmětného bytu chtějí tento byt vyměnit za jiný.

Nejvyšší soud konstatoval, že *jestliže za tohoto skutkového stavu vzal odvolací soud při posuzování naplněnosti výpovědního důvodu v úvahu hledisko trvalosti důvodů neužívání bytu, nelze mu nic vytknout. Ani Ústavní soud České republiky ve svém nálezu ze dne 10.6.2003, sp. zn. I ÚS 360/02, tj. nálezu, který žalovaní v dovolání zmínili, totiž použití tohoto hlediska nevyloučil; naopak jej připustil, avšak jeho použití omezil zejména na ty případy, kdy má nájemce fakticky zajištěnou trvalou možnost bydlení jinde a vzniká tak nepoměr mezi právy nájemce a povinnostmi pronajímatele. O takový případ - na rozdíl od věci, jíž se týká citovaný nálezu - však vzhledem ke zjištěným skutečnostem právě v posuzovaném případě šlo.¹⁹⁸*

- **Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu; k tomuto okamžiku tedy posuzuje, zda na základě zjištěných skutečností je naplněn zákonný předpoklad uvedeného ustanovení – neexistence vážného (závažného) důvodu neužívání (občasného užívání) bytu.¹⁹⁹ Nerozhoduje tedy např. to, že se nájemce po doručení výpovědi do bytu opět nastěhoval.**
- **Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), mohou být např.**
 - ✓ **ústavní léčení či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu – členů jeho**

¹⁹⁷ 26 Cdo 826/2004

¹⁹⁸ 26 Cdo 826/2004

¹⁹⁹ 26 Cdo 5155/2007

domácnosti²⁰⁰

Kazuistika:

❖ Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů za zjištěné:

- Zdravotní stav ženy (nájemce) se po smrti jejího manžela zhoršil – emoční labilita, periferní vestibulární zánětový syndrom. Není vhodné, aby bydlela sama.
- Žena se střídavě se zdržuje v předmětném bytě a u syna, kam ji vozí vnučky.

Na základě toho soudy obou stupňů dovodily, že není naplněn výpovědní důvod, neboť je lidsky pochopitelné, pokud nájemkyně po smrti svého manžela střídavě pobývá v předmětném bytě a vždy v řádu několika dnů v bytě u syna, aniž by měla v úmyslu předmětný byt opustit; jedná se o běžné výjimky z nepřetržitého užívání bytu obvyklé u lidí jejího věku, osobního a zdravotního stavu. Nejvyšší soud konstatoval, že takové rozhodnutí výrazem standardní soudní praxe.²⁰¹

✓ **péče o nemocného příbuzného²⁰²**

✓ **výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází²⁰³**

Kazuistika:

❖ **Samostatná výdělečná činnost, která není podnikáním podle obchodního zákoníku ani zaměstnáním dle zákoníku práce**

Nájemkyně předmětného bytu neužívala byt od poloviny roku 1998 do poloviny roku 2001, a to z důvodu provozování chovné stanice psů, kterou umístila v nemovitosti svého partnera v jiné obci. Živnostenské oprávnění pro tuto činnost nebylo tehdy vyžadováno, nyní se jedná živnost ohlašovací volnou. V polovině roku 2001 přemístila chovnou stanici do jiného objektu a od té doby předmětný byt opět užívala. Nebylo prokázáno, že se přestěhovala do obce svého partnera s úmyslem zdržovat se tam trvale. Odvolací soud dovodil, že *v daném případě nelze neužívání bytu žalovanou tolerovat, neboť chov psů je zájmovou činností, nikoliv podnikatelskou aktivitou, z níž by měla žalovaná prospěch*. Nejvyšší soud se však s tímto názorem neztotožnil a zaujal názor, že *provozování chovné stanice psů mimo obec, v níž se nachází „neužívaný“ (občasně užívaný) byt, se svým charakterem blíží výkonu zaměstnání, neboť již z povahy provozování chovné stanice je zřejmé, že se nejedná jen o zálibu, ale o činnost, z níž její provozovatel očekává určitý finanční prospěch*.

Poznámka: V současné době zájmový chov psů je podřazen pod režim živnostenského zákona, jedná se o ohlašovací živnost volnou. Uvedený **právní názor Nejvyššího soud však lze využít v jiných případech činností, u nichž nájemce očekává výdělek, ačkoliv takovou činnosti nelze podřadit pod pojem podnikání le obchodního zákoníku nebo zaměstnání dle zákoníku práce.**

✓ **dlouhodobé služební cesty – viz zmínka v 26 Cdo 2756/2009**

✓ **okolnost, že v předmětném bytu se vyskytují závady, pro které nájemce tento byt neužíval²⁰⁴**

²⁰⁰ 26 Cdo 5155/2007, 26 Cdo 3933/2007, 26 Cdo 2426/2007, 26 Cdo 1181/2007

²⁰¹ 26 Cdo 3933/2007

²⁰² 26 Cdo 1181/2007

²⁰³ 26 Cdo 5155/2007, 26 Cdo 3933/2007, 26 Cdo 2426/2007, 26 Cdo 1181/2007

²⁰⁴ 26 Cdo 3958/2007

Musí jít však o případ, kdy nájemce tyto závady sám nezpůsobil. Pokud by je způsobil, posouzení takových závad jako vážných důvodu pro neužívání bytu by zajisté bylo v rozporu s dobrými mravy.

Kazuistika:

❖ **Plíseň, odpadávání zdiva** - odvolací soud vzal za prokázané:

- Nájemce opakovaně upozorňoval na neuspokojivý stavebně technický stav bytu (vzniklý v důsledku prosakování vody a následného výskytu plísní po haváriích v sousedním bytě nájemců) a žádal v květnu 2003 o odstranění závad, tento stav přetrvával i na jaře roku 2006 (i přes protiplísňový nástřik).
- Nájemcovy děti jsou alergické na plísně, přičemž jedno z nich trpí i astmatem.
- Nájemce je léčen dermatologem pro podezření na plísňovou alergii a bylo mu doporučeno bydlení v suchém prostředí.

Na tomto skutkovém podkladě odvolací soud dovodil, že výpovědní důvod nebyl naplněn, neboť pokud žalovaná v minulosti byt neužívala, činila tak z vážných důvodů, protože byt byl z hlediska jeho technického stavu jako celek pro rodinu zdravotně závadný.

Nejvyšší soud konstatoval, že pro právní posouzení věci bylo rozhodné zjištění, zda v bytě existovaly závady (plíseň, odpadávání zdiva), a zda byly vážným důvodem pro neužívání bytu žalovanou. Pokud jde o vědomost žalované o existenci závad (oznámení nájemce bytu), konstatoval, že tyto okolnosti nejsou sice pro posouzení dané věci zcela bez významu (např. z hlediska toho, zda žalovaná činila kroky k tomu, aby mohla byt užívat), nicméně nejsou zásadní.²⁰⁵

3. **Dodávka pitné vody:** Nájemce čerpal vodu ze studně ve vlastnictví třetí osoby. Tato třetí osoba zastavila dodávku vody v období mezi prosincem 1999 a červnem 2000. Na přelomu května a června 2000 se nájemce z bytu odstěhoval. V polovině června byla dodávka vody fakticky obnovena a třetí osoba však nepřistoupila na uzavření dohody o zřízení věcného břemene. Nájemce byl vyzván, aby obnovil užívání bytu. To neučinil a následně mu byla doručena výpověď.

Nejvyšší soud zaujal k tomuto stavu názor, že v *době, kterou je zapotřebí sledovat (v době doručení výpovědi z nájmu bytu), je - na rozdíl od předchozího období - dodávka vody (plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu) závislá na vůli třetí osoby. Žalovaným proto nelze důvodně vytýkat, že se za této situace nehodlají přestěhovat zpět do předmětného bytu (a opustit tak byt, který v současné době užívají); mají totiž pro neužívání bytu vážné důvody, neboť situace týkající se dodávky vody do bytu by se vzhledem k učiněným skutkovým zjištěním mohla kdykoli opakovat, nebude-li zajištěn jiný zdroj vody.*

✓ **zahraniční pobyt** (např. z důvodu rodinných nebo pracovních)²⁰⁶

✓ **výkon základní vojenské služby**²⁰⁷ - s ohledem na zrušení povinné základní vojenské služby je judikát již neaktuální, nicméně dnes se může jednat např. o

- účast na vojenském cvičení nebo povolání do služebního poměru (na dobu do 2 let) na základě dohody o zařazení do aktivní zálohy s osobou, která chce dobrovolně převzít výkon branné povinnosti podle zákona č. 585/2004 Sb., branný zákon, v platném znění,

²⁰⁵ 26 Cdo 3958/2007

²⁰⁶ 26 Cdo 2756/2009, 26 Cdo 1181/2007

²⁰⁷ 26 Cdo 287/2003

- odvelení podle zákona č. 221/1999 Sb., o vojácích z povolání, v platném znění,
 - účast na zahraniční operaci dle zákona č. 221/1999 Sb., o vojácích z povolání, v platném znění,
 - převelení dle zákona č. 361/2003 Sb., o služebním poměru příslušníků příslušníků bezpečnostních sborů, v platném znění,
 - dobrovolnickou službu dle zákona č. 198/2002 Sb., o dobrovolnické službě, v platném znění.
- ✓ **tráví-li nájemce ze zdravotních či rekreačních důvodů část roku ve své chatě na venkově a do bytu pravidelně dochází**²⁰⁸
- ✓ **bydlení nájemce v domě ve vlastnictví jeho nezletilého dítěte, je-li vyvoláno potřebou dočasné péče o tento majetek, a to i když nezletilé dítě je jen menšinovým spoluvlastníkem**²⁰⁹
- ✓ **výkon trestu odnětí svobody**²¹⁰ může být vážným důvodem, zejména pakliže trest je pouze dočasný
4. **Obecně lze mít za to, že vážnými důvody naopak nemohou být například níže uvedené okolnosti:**
- ✓ **Nájemce byt neužívá jen proto, že v něm uspokojuje bytovou potřebu blízká osoba.**²¹¹
- ✓ **Nájemce byt neužívá nebo užívá jen občas, protože chce trvale bydlet jinde, resp. z jeho jednání lze na tento důvod neužívání bytu usoudit.**
- Kazuistika:*
- ❖ Nájemce tvrdil, že předmětný byt užívá jen občas z toho důvodu, že v jiné obce soukromě provozuje zemědělskou činnost (sad a chov ovcí). V této obci však vlastnil dům, ve kterém i bydlel. Odvolací soud dospěl k závěru, že důvodem jen občasného užívání předmětného bytu nebylo pracovní vytížení nájemce, nýbrž to, že v rozhodné době převážně uspokojoval svou bytovou potřebu bydlením ve svém domě. Tuto skutečnost nepokládal za závažný důvod jen občasného užívání bytu.
- Nejvyšší soud se s tímto ztotožnil a navíc konstatoval, že *pokud nájemce bydlí v bytě jen občas (navíc po řadu let), nelze při posuzování závažnosti důvodů jen občasného užívání bytu zohlednit v jeho prospěch skutečnost, že jako nájemce bytu v důchodovém věku bydlí ve svém domě. Je tomu tak proto, že za situace, kdy je předmětný byt převážně opuštěn, není naplněn zájem pronajímatele (navíc v daném případě pronajímatele - obce, která má specifické postavení při uspokojování potřeby bydlení občanů žijících na jejím území) na řádném využití bytu k bydlení, tj. zájem, který nelze v naznačených souvislostech bez dalšího pominout. Pro posouzení závažnosti důvodů občasného užívání bytu je nerozhodné, kde*

²⁰⁸ 25 Cdo 1721/2001

²⁰⁹ NS 3 Cdon 11/96

²¹⁰ NS 2 Cz 23/90

²¹¹ 26 Cdo 1199/2006

nájemce v době dání výpovědi z nájmu bytu převážně bydlí, resp. zda má jinou možnost bydlení; rozhodující je pouze to, že nájemce bydlí - bez závažných důvodů - ve vypovídaném bytě jen občas, tj. byt - bez závažných důvodů - užívá jen občas. Stejně tak je v naznačených souvislostech nerozhodné, že bylo placeno nájemné z bytu; v ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ se totiž sleduje zájem pronajímatele na řádném užívání bytu (nikoli tedy ekonomický aspekt ve vztazích mezi pronajímatelem a nájemcem bytu).²¹²

- ❖ Společní nájemci předmětného bytu téměř pět let bydleli ve služebním bytu jednoho z nájemců (domovník), který se nacházel v jiné obci než předmětný byt. Podle jejich tvrzení byl předmětný byt jediným útočištěm, kam by se mohli uchýlit v případě „neprodloužení“ nájemní smlouvy ke služebnímu bytu, nebo např. ze zdravotních důvodů, kvůli kterým byl nadále nájemce nebyl schopen provádět úklid domu. Nejvyšší soud konstatoval, že společní nájemci netvrdili a neprokázali dočasnost neužívání bytu, naopak z jejich účastnických výpovědí i z dovolání vyplývá, že se společní nájemci do předmětného bytu - sami o své vůli - vrátit nemíní, nýbrž že by tak někdy v budoucnu učinili jedině v případě neprodloužení nájmu domovnického bytu, případně ztráty způsobilosti výkonu práce domovníka u druhého žalovaného, kteréžto okolnosti do dne vyhlášení napadeného rozsudku nenastaly a o nichž ani není jisto, zda nastanou. Za právně bezcenné považoval také dovolací argumenty o tom, že (někdy) v budoucnu může nájem služebního bytu zaniknout "neprodloužením smlouvy" nebo ztrátou způsobilosti k výkonu práce domovníka u druhého žalovaného.²¹³

ad E) Specifika družstevních bytů

Družstevní bydlení vykazuje určitá specifika. Osoba, již je pronajat byt, je ve dvojím postavení. Jednak je nájemcem bytu, tj. je v právním vztahu s vlastníkem bytu, jednak je členem družstva, tj. součástí vlastníka bytu.

I na nájemce družstevního bytu se však vztahují výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ. Ústavnost citovaných ustanovení ve vztahu k družstevnímu bydlení posuzoval (na návrh Obvodního soudu pro Prahu 7) i Ústavní soud, návrh na jejich zrušení zamítl.

Pokud jde o nájem družstevního bytu a výpovědní důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ, řídí se soudní praxe především dvěma níže uvedenými judikáty:

a) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1.4.2009, sp. zn. 26 Cdo 1894/2007, podle jehož odůvodnění se *i přes odlišnost institutu nájmu družstevního bytu ve vztahu k němu uplatní výpovědní důvody dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) ObčZ. Tak je tomu zejména tehdy jestliže nájemce družstevní byt dlouhodobě neužívá, nekontroluje jeho stav a pronajímateli, resp. ostatním nájemcům bytů tím vzniká škoda.*

b) Nález pléna Ústavního soudu ze dne 28.3.2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, podle něhož *„odlišnosti institutu nájmu družstevního bytu si s ohledem na obecné principy spravedlnosti zasluhují omezující interpretaci napadených výpovědních důvodů ve*

²¹² 26 Cdo 1480/2004

²¹³ 20 Cdo 1551/99

vztahu k družstevním bytům. Platná právní úprava poskytuje k takové interpretaci dostatečný prostor. Obecný soud může vzít zvláštnosti nájmu družstevního bytu v úvahu při naplňování dispozice výpovědních důvodů podle napadených ustanovení, tj. při hodnocení toho, zda nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2 písm. c ObčZ), resp. při posuzování vážných, resp. závažných důvodů, pro které nájemce byt neužívá nebo ho užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ). V úvahu musí vzít i ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ, podle něhož výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“

ad F) Prokazování výpovědního důvodu

S ohledem na shora uvedené tomu odpovídá i okruh skutečností, které je třeba v případném soudním sporu tvrdit a prokazovat. V případě důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ se dokazování soustředí na existenci či neexistenci druhého právního titulu k bydlení, zatímco v případě výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ se prokazuje faktické užívání či neužívání předmětného bytu.

Výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ se tedy užívá zejména v situacích, kdy se neví o tom, že by nájemci svědčil druhý právní titul bydlení (zjistitelný a snadno prokazatelný především z katastru nemovitostí či od orgánu veřejné správy), ale pronajímatel je schopen prokázat, že jeho vlastní byt není nájemcem užíván. Jako důkaz mohou sloužit například níže uvedené skutečnosti:

- ❖ nedoručené zásilky s oznámením pronajímatele o datu a čase kontroly řádného užívání bytu,
- ❖ listiny prokazující nízkou nebo žádnou spotřebu energií v předmětném bytě,
- ❖ fotodokumentace z ohledání bytu prokazující, že byt nemůže být užíván k bydlení (např. přeplněná a nevyzvedávaná poštovní schránka, prázdná lednička, absence hygienických potřeb, byt nahromaděný věcmi tak, že bydlení v něm není možné;)
- ❖ výpovědi sousedů či jiných osob (např. členů nájemcovy domácnosti),
- ❖ nájemce je přihlášen k trvalému pobytu na jiné adrese než na adrese předmětného bytu
- ❖ adresa doručování důchodu či jiných dávek
- ❖ nájemce má praktického lékaře v jiné obci než v obci, ve které se nachází předmětný byt
- ❖ podnájemní smlouva mezi nájemcem a třetí osobou.

Pronajímatel není povinen prokazovat, že nájemce bydlí jinde, popř. dokonce kde konkrétně ve skutečnosti bydlí. Na druhou stranu, pokud se pronajímateli podaří prokázat uspokojování bytové potřeby jinde, jedná se o důkaz nepřímou prokazující skutečnost, že pronajímatelův byt užíván není nebo je užíván jen občas.

Prokazuje se vždy existence výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi. Skutečnost, že po doručení výpovědi by nájemce začal opět byt užívat, je právně nevýznamná.

V případě manželů – společných nájemců musí být existence výpovědního důvodu prokázána u každého z nich. Nestačí, pokud by byt jeden z manželů užíval a druhý by ho bez vážného důvodu neužíval.²¹⁴

Ve výpovědi je možné uvést oba výpovědní důvody (existence dvou bytů i neužívání předmětného bytu). Výhodou je to, že pokud se nájemci podaří v řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi prokázat neexistenci jednoho výpovědního důvodu (tj. částečnou neplatnost výpovědi), nemusí být výpověď neplatná a nájem může nájem skončit z druhého výpovědního důvodu. Na druhou stranu, čím více výpovědních důvodů, tím delší, náročnější a i dražší může být dokazování.

ad G) Bytová náhrada

Podle § 712 odst. 5 ObčZ postačuje při vyklizení nájemce poskytnout pouze přístřeší.

ad H) Bytová novela občanského zákoníku

Tzv. bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 stanoví nájemci novou povinnost, a to oznámit pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost v bytě spojenou se složitou dosažitelností své osoby, pakliže o této nepřítomnosti ví předem. Současně je v takovém případě povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnosti vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Smyslem této nové úpravy je zajistit kontaktní osobu pro případ vzniku naléhavého případu, kdy bude nutné si zjednat přístup do bytu. Pronajímatel by se tak měl o případech delšího neužívání bytu dopředu dozvědět. Jestli nájemce tuto svou povinnost nesplní, může se v závažných případech (např. vznik větší škody z důvodu, že není možné zajistit přístup do bytu) jednat o hrubé porušení povinnosti nájemce.

Pokud jde o samotnou formulaci výpovědního důvodu, ta zůstává bez změny. Změna je pouze v oblasti bytové náhrady. Povinnost poskytnout přístřeší se omezuje pouze na dobu 6 měsíců od vyklizení.

²¹⁴ 26 Cdo 448/2008, 26 Cdo 375/2001

ad CH) Návrh nového občanského zákoníku

Podle návrhu nového občanského zákoníku, ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas oznámit pronajímateli. Současně musí označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nájemce nemá takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Jestliže nájemce nesplní svoji oznamovací povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem - to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma (§ 2245 návrhu).

Vzhledem k tomu, že v době předpokládané účinnosti nového občanského zákoníku, již nebude existovat problém regulovaného nájemného, nepočítá se v návrhu s výpovědním důvodem spočívajícím v neužívání nebo občasném užívání bytu.

6.4.5. Nájemce bytu zvláštní určení není zdravotně postiženou osobou

- A) První předpoklad - *jde o byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení*
- B) Druhý předpoklad – *nájemce není zdravotně postiženou osobou*
- C) Je zapotřebí k výpovědi souhlas toho, kdo svým nákladem byt zvláštního určení zřídil?
- D) Bytová náhrada
- E) Bytová novela občanského zákoníku
- F) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ může pronajímatel bez přivolení soudu vypovědět nájem bytu, *jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.*

Byty zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení jsou převážně ve vlastnictví obcí. Uvedený výpovědní důvod se tak dotýká především pronajímatelů – obcí.

ad A) První předpoklad - *jde o byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení*

Pojmy „*byt zvláštního určení*“ a „*byt v domě zvláštního určení*“ jsou definovány v zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, v platném znění.

Podle § 9 odst. 1 uvedeného zákona je bytem zvláštního určení *byt zvlášť upravený pro*

ubytování zdravotně postižených osob.

Podle § 10 odst. 1 uvedeného zákona je bytem v domě zvláštního určení *byt v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.*

Soud tedy nejprve musí zajímat to, jestli se skutečně jedná o byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení. K prokázání této skutečnosti slouží kolaudační souhlas (popř. dříve kolaudační rozhodnutí) stavebního úřadu.

Stavební úřad je povinen se při vydávání kolaudačního souhlasu řídit vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Tato vyhláška stanoví technické požadavky na byty zvláštního určení a na domy s byty zvláštního určení a musí se podle ní postupovat při vytváření projektové dokumentace, při povolování nebo ohlašování a provádění staveb a při vydávání kolaudačního souhlasu (§ 2 odst. 1 vyhlášky). Podle § 16 shora uvedené vyhlášky se u staveb, pro které byla projektová dokumentace zpracována před její účinností, postupuje podle dosavadní právní úpravy.

Rozhodující je tedy skutečnost, že stavba byla zkolaudována jako byt nebo dům zvláštního určení (tj. stav v době vydání rozhodnutí stavebního úřadu), nikoliv např. skutečnost, že stavba již technické požadavky dle platného a účinného předpisu nesplňuje.

ad B) Druhý předpoklad – nájemce není zdravotně postiženou osobou

Proto, aby s osobou byla uzavřena smlouva o nájmu bytu zvláštního určení, jsou zpravidla stanoveny určité požadavky. Tyto požadavky mohou být různého stupně určitosti, od velké obecnosti (např. vyjádření lékaře, zda nájem bytu vzhledem ke zdravotnímu stavu žadatele doporučuje; žadatel je občanem bydlícím v podmínkách, které jsou vzhledem k jeho zdravotnímu stavu nevyhovující apod.), až po velmi podrobnou konkretizaci (např. žadatel musí trpět 3. stupněm invalidity). Zpravidla jsou však zdravotní požadavky stanoveny obecněji a nájemní smlouvy jsou pak uzavřeny se žadateli nejvážněji zdravotně postiženými.

Požadavek nutný k naplnění výpovědního důvodu, tj. nájemce není osobou zdravotně postiženou, je nutné vztáhnout k zdravotním podmínkám, které bylo nutné splnit, aby s osobou byla uzavřena nájemní smlouva. Pokud byly požadavky stanoveny velmi obecně, bude obtížné posoudit, zda-li skutečně došlo k naplnění výpovědního důvodu.

Existenci výpovědního důvodu je nutno posuzovat ke dni doručení výpovědi.

Výpovědní důvod se tak může vztahovat jak na osoby, které nikdy předpoklad pro uzavření nájemní smlouvy nesplňovaly (padělaná lékařská zpráva, korupce úředníků apod.), popř. požadavky přestaly splňovat později (došlo k odpadnutí zdravotních důvodů). V případě odpadnutí zdravotních důvodů, resp. zlepšení zdravotního stavu nájemce, se bude patrně nutné pečlivě zabývat i tím, jestli výpověď z nájmu bytu není za daných okolností v rozporu s dobrými mravy, neboť se jedná o stav, který nastal nezávisle na vůli nájemce. Lze si např. představit situaci, že pro uzavření nájemní smlouvy bylo nutné trpět invaliditou 3. stupně a nájemci bylo nově rozhodnutím ČSSZ stanoveno, že trpí invaliditou 2. stupně. V takovém případě by se mohlo jevit ukončení nájmu jako značně sociálně necitlivé.

ad C) Je zapotřebí k výpovědi souhlas toho, kdo svým nákladem byt zvláštního určení zřídil?

V současné době platí omezení autonomie vůle při uzavírání smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení. Smlouvu je možné uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo byt svým nákladem zřídil (blíže viz § 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.). I toto omezení však bude od 1.11.2011 zrušeno (tzv. bytovou novelou občanského zákoníku – zák. č. 132/2011 Sb.).

Obdobné omezení platilo do 30.3.2006 i pro možnost výpovědi nájmu takových bytů, a to pro všechny výpovědní důvody. Občanský zákoník stanovil, že v případě bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.

Od 31.3.2006 však toto omezení neplatí pro výpověď z důvodů uvedených § 711 odst. 2 ObčZ, tj. pro případ výpovědi bez přivolení soudu. Omezení tedy neplatí ani pro výpovědní důvod spočívající v tom, že osoba užívající byt zvláštního určení není osobou zdravotně postiženou dle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ.

Omezení však zůstalo v platnosti pro případ výpovědi s přivolením soudu, tj. k výpovědi z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 ObčZ. Občanský zákoník stanoví, že v případě bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle § 711a odst. 1 ObčZ *po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.* Od 1.11.2011 však bude shora uvedené omezení z občanského zákoníku vypuštěno (novela č. 132/2011

Sb.). Pronajímatel tak nebude omezen v možnosti dát výpověď jak v případě výpovědi bez přivolení soudu, tak výpovědi s přivolením soudu.

ad D) Bytová náhrada

Do 30.3.2006 měl nájemce v případě použití tohoto výpovědního důvodu při vyklizení nárok na přiměřený byt.

Novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. došlo s účinností od 31.3.2006 k výraznému oslabení postavení nájemce. Z ustanovení § 712 odst. 5 ObčZ vyplývá, že v případě výpovědi z důvodu dle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ nesvědčí nájemci právo na žádnou bytovou náhradu.

ad E) Bytová novela občanského zákoníku

Tzv. bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 omezuje použití výpovědního důvodu ve vztahu k osobám, které dovršily 70 let. V takovém případě nebude možné výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ použít. Tato sociální klauzule chrání starší spoluobčany, kteří by se již hůře bránili proti případné výpovědi.

Pokud jde o definici bytu zvláštního určení, ta bude nově obsažena přímo v občanském zákoníku, neboť zákonem č. 132/2011 Sb. dojde s účinností od 1.11.2011 ke zrušení části druhé zákona č. 102/1992 Sb., která upravuje služební byty a byty zvláštního určení. Podle nové definice budou byty zvláštního určení *byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení*.

Další změnou, kterou bytová novela přináší, je zakotvení práva nájemce (oproti současnému stavu) alespoň na přístřeší při vyklizení, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

ad F) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku již tento výpovědní důvod uvedený dnes v § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ neobsahuje.

Je však opětovně zakotveno, že

❖ *smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě*

písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce (§ 2274 návrhu),

- ❖ *nájem bytu zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce (§ 2275 návrhu).*

7. Výpověď pronajímatele s přivolením soudu

- 7.1. Obecná charakteristika
- 7.2. Přivolení soudu jako podmínka zániku nájmu
- 7.3. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi
- 7.4. Doručení výpovědi – nezávisle na žalobě nebo jako součást žaloby o přivolení k výpovědi
- 7.5. Řízení o přivolení k výpovědi
- 7.6. Přivolení soudu k výpovědi de lege ferenda
- 7.7. Jednotlivé výpovědní důvody
 - 7.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné
 - 7.7.2. Nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci, na kterou je nájem bytu vázán, a pronajímatel služební byt potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat
 - 7.7.3. Z důvodu veřejného zájmu je třeba s bytem nebo naložit tak, že jej nebude možné užívat nebo dům nebo byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat
 - 7.7.4. Byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

7.1. Obecná charakteristika

Pakliže chce pronajímatel ukončit nájem bytu výpovědí z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 ObčZ, může tak učinit pouze s přivolením soudu. Na rozdíl od výpovědních důvodů dle § 711 se zde jedná o důvody, které nájemce nemůže ovlivnit svoji vůlí. Je tedy ospravedlnitelné, aby existenci skutečností, které nastávají nezávisle na vůli nájemce a které povedou k zániku jeho práva na bydlení, přezkoumal soud. Jedná se o výraz snahy státu chránit občany před ztrátou bydlení a tím přispívat k zachování jejich přiměřené životní úrovně.

7.2. Přivolení soudu jako podmínka zániku nájmu

Přivolení k výpovědi je souhlasem soudu k tomu, aby výpověď nabyla účinnosti, resp. způsobila zánik nájmu bytu. Jedná se tedy o jednu z hmotněprávních skutečností nutných k ukončení nájmu.

Soud, než k výpovědi přivolí, se zabývá

- ❖ jednak platností této výpovědi včetně toho, jestli skutečně byl naplněn výpovědní důvod,
- ❖ jednat tím, zda-liš ohledem na okolnosti daného případu není výkon pronajímatelova práva ukončit nájem bytu v rozporu s dobrými mravy.

Soud přivoluje k výpovědi rozsudkem, který představuje překážku věci pravomocně rozhodnuté ohledně platnosti této výpovědi.²¹⁵ Nájemce nemůže následně s úspěchem podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi a ani v jiných řízeních (např. v řízení o vyklizení) se nemohou příslušné orgány zabývat otázkou platnosti výpovědi jako otázkou předběžnou.

7.3. Zvláštní obsahové náležitosti výpovědi

- A) Výpovědní důvod
- B) Výpovědní doba

Výpověď, ke které je zapotřebí přivolení soudu, musí vždy obsahovat:

- a) **důvod výpovědi** a
- b) **výpovědní dobu**.

Výpověď na rozdíl od výpovědi bez přivolení soudu nemusí obsahovat poučení nájemce, že má při vyklizení nárok na bytovou náhradu. Od 1.11.2011 však nebude nutné takové poučení uvádět ani ve výpovědi bez přivolení soudu.

ad A) Výpovědní důvod

Výpovědní důvodu musí být ve výpovědi vymezen skutkově (viz kapitola 6.2.)

Pronajímatel může ve výpovědi uvést více výpovědních důvodů. V tomto smyslu není omezen. Uvedení více výpovědních důvodů ve výpovědi ani nenavýšuje soudní poplatek za žalobu²¹⁶, který v současné době činí 5 000 Kč (položka 4 sazebníku poplatků – přílohy k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích).

Pronajímatel však nemůže v řízení o přivolení k výpovědi uplatňovat jiné výpovědní důvody, než které uvedl ve výpovědi, nebo rozšiřovat výčet výpovědních důvodů, aniž by dal nájemci novou výpověď a požádal soud o připuštění změny žaloby (viz níže).²¹⁷

Pokud se jedná o výpověď s přivolením soudu a tento hmotněprávní úkon je součástí žaloby, je třeba existenci výpovědního důvodu posuzovat ke dni doručení žaloby

²¹⁵ 20 Cdo 2931/99

²¹⁶ srov. NS 15 Co 558/98

²¹⁷ srov. i např. KS České Budějovice, 7 Co 1269/92

nájemci.²¹⁸

ad B) Výpovědní doba

Pronajímatel je povinen ve výpovědi (bez ohledu na to, jestli se jedná o výpověď bez přivolení soudu nebo s přivolením soudu) **uvést výpovědní dobu**, tj. dobu, kdy má nájem skončit.

Zákon přitom **stanoví** (shodně pro pronajímatele i nájemce) **minimální délku výpovědní doby - výpovědní doba nesmí být kratší tři měsíce**. Pokud by pronajímatel uvedl ve výpovědi kratší než tříměsíční výpovědní dobu, jednalo by se o výpověď neplatnou pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ).

Důležitou, avšak komplikovanou **otázkou je, jestli postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede pouze délku výpovědní doby, nebo je zapotřebí, aby rovněž uvedl, kdy začíná její běh a kdy končí**.

U výpovědi bez přivolení soudu dospěla judikatura k závěru, **že je nutno uvést délku výpovědní doby a kdy tato výpovědní doba končí**.

Počátek výpovědní lhůty tedy **není zapotřebí uvádět** ani ve výpovědi s přivolením soudu.

Co do určení konce výpovědní lhůty byla praxe v případě výpovědi s přivolením soudu výrazně zkomplikována novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., která nabyla účinnosti 31.3.2006.

Do 30.3.2006 zákon stanovil pro případ přivolení k výpovědi, že soud *současně určí, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku* (§ 711 odst. 2 ve znění účinném do 30.3.2011).

Na základě znění citovaného ustanovení judikatura dovodila, že výklad pravidla § 710 odst. 3 (ve znění účinném do 30.3.2006 - „*v písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit*“) - je třeba podrobit tomu, čemu má uvedení této lhůty ve výpovědi svým obsahem sloužit, *a tím je bezpochyby determinovat okamžik, kdy nájem bytu, o který jde, zanikne. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele (na rozdíl od zániku nájmu výpovědí nájemce) je dále - specificky - upraven v ustanovení § 711 odst.*

²¹⁸ 20 Cdo 2937/99

2 obč. zák., podle něhož přivolí-li soud k výpovědi, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí, přihlédaje k výpovědní lhůtě, jež počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. **Okamžik skončení nájmu je tím založen zvláštním výrokem rozhodnutí soudu, jemuž je obsah příslušné výpovědi (a v ní uvedené výpovědní lhůty) toliko podkladem. Proto je namístě závěr, že konkrétní výpověď bude možné posoudit jakožto právní úkon odporující ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. jen tehdy, jestliže tomuto určení (ke kterému datu nájemní poměr skončí), spravujícímu se zásadami vyjádřenými v § 711 odst. 2 obč. zák., by výpověď náležitým podkladem být nemohla ... Ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. totiž dostatečně odpovídá, je-li ve výpovědi uvedená lhůta určena svojí délkou, a tak tomu v daném případě bylo.**²¹⁹

Problém nastal, když citované ustanovení o povinnosti soudu současně s přivolením určit i okamžik zániku nájmu bytu bylo z občanského zákoníku novelou č. 107/2006 Sb. s účinností od 31.3.2011 vypuštěno. V současné době tedy již soud nemá hmotněprávní oporu pro výrok, kterým by určil, ke kterému datu nájemní poměr končí. **V současné době je tak nutné** s přihlédnutím k rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26.1.2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009, **ve výpovědi dostatečně určitým způsobem vymezit okamžik zániku nájmu.** To může pronajímatel učinit buď uvedením konkrétního dne (např. ke dni 31.3.2011), nebo uvedením pravidla, podle kterého nájemce sám dokáže snadno určit poslední den výpovědní doby (např. výpovědní doba skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudek o přivolení k výpovědi nabytí právní moci). Druhý způsob je vhodnější zejména s ohledem na nejisté datum nabytí právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi (např. namísto března dojde k nabytí právní moci až v dubnu).

Uvedený problém, který přinesla novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., řeší tzv. bytová novela občanského zákoníku (zákon č. 132/2011 Sb.), která nabude účinnosti 1.11.2011. Od 1.11.2011, pokud soud přivolí k výpovědi, *určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.*(§ 711a odst. 2 ObčZ ve znění účinném od 1.1.2011). Bude tak možné využít dosavadní judikaturu Nejvyššího soudu a ve výpovědi opět nebude nutné uvádět počátek a konec výpovědní lhůty, postačí uvedení její délky.

Se změnou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. došlo i ke změně v judikatuře. Před novelou podle Nejvyššího soudu stačovalo, pokud byla ve výpovědi výpovědní lhůta uvedena svoji délkou. V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl: „*Názor, že ve výpovědi musí být uvedena výpovědní lhůta tak, aby toto uvedení výslovně obsahovalo i určení okamžiku, kdy její běh skončí, Nejvyšší soud nesdílí.*

²¹⁹ 20 Cdo 2059/98

*Ustanovení § 710 odst. 3 obč. zák. totiž dostatečně odpovídá, je-li ve výpovědi uvedena lhůta určena svojí délkou.“*²²⁰ Bylo tomu tak proto, že okamžik skončení nájmu musel ve svém rozsudku uvést soud, který k výpovědi přivolil. Toto pravidlo bylo novelou z občanského zákoníku vypuštěno. V souladu s tím se změnila i rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, který ve svém rozsudku ze dne 26.1.2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009, uvedl: „S dovolatelem lze souhlasit jen potud, že **uvedení konkrétního data počátku běhu výpovědní lhůty (samo o sobě) není nezbytnou náležitostí výpovědi z nájmu bytu. Nelze mu však již přisvědčit v názoru, že jím není určen okamžik "ukončení nájmu".**“

Další neméně významnou komplikací, kterou přinesl zákon č. 107/2006 Sb., je otázka pravidel pro běh výpovědní lhůty, tj. konkrétně **otázka, od kdy začne výpovědní doba běžet**, a tím tedy i otázka, jaký den je posledním dnem výpovědní doby?

Z občanského zákoníku bylo vypuštěno pravidlo, že „výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku“ (§ 711 odst. 2 ObčZ ve znění účinném do 30.3.2006) a naopak bylo do ustanovení § 710 odst. 2 vloženo pravidlo, že „výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.“ Řešení problému závisí na vyřešení otázky, jakým dnem začíná výpovědní doba běžet, tj. zda-li počíná běžet doručením výpovědi nebo až po právní moci rozsudku soudu, kterým si přivoluje k výpovědi.

Jak se k této problematice vyjadřuje odborná literatura?

- Velký komentář prof. Švestky a kolektivu ve stručnosti uvádí: „Pokud pak jde o výpovědní lhůta, i zde platí § 710 odst. 2, jde-li o její trvání. Vzhledem k tomu, že k výpovědi je nutné přivolení soudu, je modifikován její běh. Výpovědní lhůta počíná běžet teprve prvním dnem kalendářního měsíce po měsíci, v němž nabyl rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu právní moci“.²²¹
- Komentář k občanskému zákoníku prof. Fialy a kolektivu zrovna tak stručně uvádí: „Výpověď je platná v okamžiku, kdy splňuje obecné a specifické náležitosti právních úkonů; účinnou se stává okamžikem pravomocného rozhodnutí soudu, který přivolil k výpovědi nájmu, tzn. výpovědní lhůta začne běžet až první dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu, kterým se přivoluje k výpovědi z nájmu bytu“.²²²
- Velký akademický komentář k občanskému zákoníku prof. Eliáše a kolektivu se touto otázkou nezabývá vůbec.

²²⁰ 20 Cdo 2059/98

²²¹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2135

²²² FIALA Josef, KINDL Milan et al. *Komentář k občanskému zákoníku v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011 [citováno 2011-08-05].

- JUDr. Chalupa (advokát) v publikaci *Byty a právo* uvádí bez bližšího zdůvodnění, že „výpovědní lhůta musí být minimálně v délce tří kalendářních měsíců následujících po 1. dni kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a musí vždy skončit posledním dnem posledního kalendářního měsíce výpovědní lhůty; jinak je výpověď ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 a 39 obč. zák. absolutně neplatná a nelze k ní přivolit rozsudkem soudu“²²³
- JUDr. Pařízek (soudce Okresního soudu v Hradci Králové) ve svém článku *K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi nájmu bytu* naznačuje dva možné způsoby výkladu - 1. varianta: lhůta běží prvním dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď byla doručena nájemce, 2. varianta: běh výpovědní lhůta nezapočne dříve, dokud nebylo k výpovědi pravomocně přivolen, přičemž uvádí: „Osobně bych se z důvodu právní jistoty postavení nájemce přikláněl k aplikaci druhé varianty s tím, že by však nebylo nutno uvádět výslovně počátek běhu výpovědní lhůty do výroku rozsudku. Pokud bych však měl vycházet ze strohého znění zákona, nezbývá mi, než dát za pravdu variantě první.“²²⁴
- JUDr. Pejšek (soudce Okresního soudu v Pardubicích) ve článku *Ke stanovení počátku běhu výpovědní lhůty* uvádí, že „není vyloučeno, aby nájemní poměr skončil uplynutím tří celých měsíců po doručení výpovědi žalovanému nájemci, tj. zpravidla ještě v průběhu soudního řízení, to vše za předpokladu následného přivolení k výpovědi. Tím není dotčena skutečnost, že povinnost nájemce vyklidit byt a vyklizený jej předat pronajímateli vzniká později - bez ohledu na dřívější skončení nájmu, a to do patnácti dnů po zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování.“²²⁵
- JUDr. Selucká (PF MU v Brně) ve článku *Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu* projevila názor, že „výpověď se stane účinnou (tj. vyvolávající běh výpovědní lhůty) až okamžikem právní moci rozhodnutí, kterým přivoluje k výpovědi nájmu bytu, a to na základě § 47 obč.zák., tzn. výpovědní lhůta začne běžet až prvního dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu.“²²⁶

Ze systematického zařazení pravidla „Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.“ do ustanovení § 710 odst. 2 (tj. zařazení do obecných ustanovení o zániku nájmu bytu) i z odkazu na uvedené ustanovení v § 711a odst. 2 by se skutečně mohlo zdát, že i

²²³ CHALUPA, Luboš, DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, Jana, CHANDRYCKÁ, Věra. *Byty a právo*. 1. vyd. Praha : ASPI, 2007. s. 412

²²⁴ PAŘÍZEK, Igor. K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu. *Právní rozhledy*, 2007, č. 19. s. 715

²²⁵ PEJŠEK, Vít. Ke stanovení počátku běhu výpovědní lhůty. c2007, poslední revize 29. 8. 2007 [cit. 2011-06-15]

<<http://pravniradce.ihned.cz/c1-21912730-ke-stanoveni-pocatku-behu-vypovedni-lhuty>>

²²⁶ SELUCKÁ, Markéta. Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu. *Právní fórum*, 2008, č. 10, s. 420

v případě výpovědi s přivolením soudu se běh odvíjí ne od právní moci rozsudku, ale již od doručení výpovědi.

Osobně jsem však názoru, že výpovědní doba může začít běžet až po právní moci rozsudku, a to z následujících důvodů:

1. Systematický výklad (viz výše) nemůže být jedinou interpretační metodou.
2. Je třeba si položit otázku, jestli novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. došlo ke změně koncepce výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu v tom smyslu, že by se výpověď stala „částečně účinnou“ již svým doručením nájemci (způsobila by běh výpovědní doby) a její účinnost by se „dovršila“ právní moci rozsudku, jímž se k výpovědi přivoluje (mohlo by dojít k zániku nájmu na základě takové výpovědi). Historie legislativního procesu tomu nenasvědčuje. I důvodová zpráva k bytové novele občanského zákoníku (zák. č. 132/2011) přiznává, že vypuštění ustanovení, které umožnilo soudu rozhodnout o datu skončení nájmu při rozhodnutí o přivolení k výpovědi, je pouze legislativním nedostatkem, ne účelové. Lze tak dle mého názoru analogicky aplikovat ustanovení § 47 odst. 1 ObčZ a učinit závěr, že výpověď nabývá (i po novele) účinků až od právní moci rozsudku. Jedním z účinků je běh výpovědní doby. Výpovědní doba tedy nemůže začít běžet dříve, než rozsudek, kterým se přivoluje k výpovědi, nabude právní moci.
3. Z různých možností výkladu je třeba zvolit ústavněkonformní variantu. Princip právní jistoty patří mezi základní principy demokratického právního státu.²²⁷ Připuštění výkladu, že určující pro běh lhůty je doručení výpovědi, by vedlo k fatální právní nejistotě za situace, kdy by výpovědní doba uplynula během soudního řízení, tj. před tím než soud rozhodne o tom, zda k výpovědi přivolí, což by v praxi bylo velmi obvyklé. Uvedená varianta výkladu by tak vyvolala značnou nejistotu
 - ❖ jak ve vztahu pronajímatele a nájemce (jestli je nájemce stále řádným nájemcem se všemi s tím souvisejícími právy nebo má již jen právo na bydlení .. jak se tedy subjekty právního vztahu mají vůči sobě chovat do té doby, než dojde k rozhodnutí soudu), tak i
 - ❖ ve vztahu vlastníka domu (bytu) ke třetím osobám (např. v případě, že během soudního řízení nájemce zemře a řeší se, zda-li došlo k přechodu nájmu ... tzn. jestli mají nebo nemají osoby uvedené v zákoně po smrti nájemce i nadále právo v bytě bydlet).

Na základě výše uvedené lze tak konstatovat, že pravidlo uvedené v § 710 odst. 2, že „výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi“, je pro výpověď, ke které je třeba přivolení soudu, neaplikovatelné a je možné ho použít pouze na výpověď bez přivolení soudu.

²²⁷ princip právní jistoty jako jeden ze základních znaků právního státu zmiňován např. v nálezech Ústavního soudu Pl. ÚS 1/92, Pl. ÚS 19/93, Pl. ÚS 49/93

Je tak možné znovu zopakovat, že **běh výpovědní doby je možný až po té, co rozsudek o přivolení k výpovědi nabude právní moci.**

Další otázkou v návaznosti na výše uvedené **je, jakým dnem začne výpovědní doba běžet.** Zde si dle mého názoru musíme vypomocť

- ustanovením § 711a odst. 2, věta druhá - „*V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).*“
- ustanovením § 710 odst. 2, věta druhá – „*Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.*“
O tomto pravidlu není důvodu pochybovat, že se užije jak na výpověď bez přivolení soudu, tak i na výpověď s přivolením soudu.
- ustanovením § 710 odst. 2, věta třetí, které se užije pro výpověď bez přivolení soudu – „*Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.*“

Z uvedených pravidel je možné dovodit:

- **Délku výpovědní doby stanoví** i v případě výpovědi s přivolením soudu výhradně **pronajímatel**, nikoliv soud.
- V případě **výpovědi bez přivolení soudu** počítá zákon s **výpovědní dobou určenou zásadně podle měsíců**, neboť jestliže je třeba se držet pravidla, že počíná běžet začátkem měsíce a končí koncem měsíce, nepřichází v úvahu jiné řešení. **Při absenci zákonné úpravy lze totéž pravidlo per analogiam (§ 853) aplikovat i na délku výpovědní doby u výpovědi s přivolením soudu; lze tedy konstatovat, že i výpovědní doba v případě výpovědi s přivolením soudu musí být pronajímatelem určena podle měsíců** (nepřichází tedy v úvahu délka výpovědní doby např. tři měsíce a čtrnáct dnů apod.).
- **Pro běh výpovědní lhůty v případě výpovědi bez přivolení soudu platí pravidlo, že počne běžet počátkem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena.** Jinými slovy, **výpovědní lhůta začne běžet počátkem měsíce, který následuje po měsíci, v němž výpověď nabyla účinnosti.** Jestliže jsme dospěli k závěru, že výpověď s přivolením soudu nabude účinnosti až v měsíci, ve kterém rozsudek o přivolení nabyl právní moci, lze výše uvedené pravidlo analogicky použít na výpověď s přivolením soudu - *výpovědní doba začne běžet počátkem měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudek o přivolení nabyl právní moci (tj. po měsíci, v němž výpověď nabyla účinnosti).*

Dle mého názoru tak lze v současné době dojít ke stejnému pravidlu, které dříve bylo v zákoně výslovně uvedeno („*Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku*“), **výkladem.**

Zbývá se zamyslet nad otázkou, **jak posoudit výpověď pronajímatele (s přivolením**

soudu), ve které by bylo uvedeno, že vypovídá nájem bytu v tříměsíční výpovědní době, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena, a končí posledním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

Dle mého názoru by asi nezbývalo nic jiného, než **takovou výpověď posoudit jako neplatnou pro rozpor se zákonem (§ 39)**, neboť by obsahovala (vzhledem k výše nastíněným zásadám) nesprávné určení okamžiku ukončení nájmu. Bylo by však nanejvýš vhodné, aby byl o tomto pronajímatel poučen, i když soud nemá povinnost poučovat o hmotném právu, a byla tak pronajímateli poskytnuta faktická možnost dát nájemci výpověď znovu během soudního řízení.

Na závěr nutno uvést, že naštěstí s tímto nejsou v soudní praxi (alespoň pražské) časté obtíže, protože pronajímatelé standardně dávají výpovědi a žalují tak, že výpovědní doba končí posledním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku, kterým soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, a soudy tak i nadále standardně rozhodují.

Jak již bylo zmíněno, novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., která nabývá účinnosti 1.11.2011, uvedený problém, řeší. Od 1.11.2011 občanský zákoník opět stanoví, že *výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.*

Platnost výpovědi, která byla nájemci dána před nabytím účinnosti shora uvedené novely, je však nutno posoudit podle znění občanského zákoníku účinného do 31.10.2011 (viz čl. II, bod 1 zák. č. 132/2011 Sb.)

S ohledem na shora uvedené lze tedy shrnout:

1. **Ve výpovědi, ke které je třeba přivolení soudu, je třeba od 31.3.2006 do 31.10.2011 uvádět délku výpovědní doby** (v měsících), kterou určuje pronajímatel s přihlédnutím k minimální délce alespoň 3 měsíců. **Počátek běhu výpovědní lhůty není třeba uvádět** (ale není to ani na škodu), **je však třeba uvést poslední den této lhůty.** Výpověď, která by neobsahovala určení posledního dne výpovědní lhůty, by mohla být posouzena jako neplatná.
2. **Od 1.11.2011 postačí ve výpovědi uvést pouze délku výpovědní lhůty.**

7.4. Doručení výpovědi – nezávisle na žalobě nebo jako součást žaloby o přivolení k výpovědi

- A) Doručení výpovědi nezávisle na žalobě o přivolení k výpovědi
- B) Doručení výpovědi jako součást žaloby o přivolení k výpovědi

Nájemce má v zásadě 2 možnosti, jak nájemci doručit výpověď.

ad A) Doručení výpovědi nezávisle na žalobě o přivolení k výpovědi

Nájemce může výpověď sepsat a doručit nájemci. Následně pak podá žalobu o přivolení k této výpovědi.

Je pochopitelně vhodnější posečkat, až výpověď bude nájemci doručena, nicméně není to nezbytné. S ohledem na znění § 154 odst. 1 OSŘ je možné výpověď doručit až v průběhu řízení o přivolení k výpovědi nájmu bytu, nejpozději do okamžiku rozhodování soudu prvního stupně ve věci samé.

Pokud je byt ve společném nájmu manželů, musí být dána výpověď z nájmu bytu oběma manželům. *Nedostatek výpovědi z nájmu bytu spočívající v tom, že výpověď byla dána jen jednomu z manželů, kteří jsou společnými nájemci, nelze zhojit jen tím, že i druhý z manželů bude žalován o přivolení soudu k výpovědi.*²²⁸

Určitou výhodou tohoto postupu je, že si pronajímatel – právní laik dokáže lépe uvědomit, jestli výpověď obsahuje všechny podstatné náležitosti. Doručení výpovědi současně se žalobou v sobě nese riziko, že výpověď nebude do textu žaloby správně zakomponována, resp. že bude posouzena jako neplatný právní úkon (viz níže).

ad B) Doručení výpovědi jako součást žaloby o přivolení k výpovědi

Pronajímatel může výpověď rovněž zahrnout do žaloby o přivolení k výpovědi. Tento postup obvyklý a soudní praxí je všeobecně připouštěn.²²⁹ V takovém případě je výpověď doručena společně se žalobou.

Výhodou tohoto postupu je, že výpověď a žaloba je doručena ve stejný okamžik. Pronajímatel tedy nemusí odesílat dvě zásilky. Od některých právníků lze vyslechnout názor, že výhodou je rovněž to, že pro výpověď začleněnou do textu žaloby platí stejně jako pro žalobu fikce doručení podle občanského soudního řádu. Tak tomu ale není. To, že výpověď je včleněna do textu žaloby (jako procesního úkonu) ji nezabavuje

²²⁸ KS Hradec Králové 9 Co 552/93

²²⁹ 21 Cdo 224/2002, 2 Cdon 37/97, R 26/96 (VS v Praze 2 Cdo 3/94)

charakteru hmotněprávního úkonu. Pro dodání výpovědi tak neplatí občanský soudní řád. Pro doručení, resp. dodání výpovědi se zde použije § 45 ObčZ a v souvislosti s tímto ustanovením tzv. teorie dojití. Výpověď se považuje za dodanou okamžikem, kdy se dostane do sféry dispozice adresáty, tj. v momentě, kdy adresát nabude objektivní možnosti se s ní seznámit. Pakliže by se tedy např. nájemce nacházel na dlouhodobé zahraniční dovolené, žaloba by se v důsledku fikce doručení považovala za doručenou, výpověď však nikoliv, neboť nájemce neměl objektivní možnost se s výpovědí seznámit.

Riziko včlenění výpovědi do žaloby spočívá v tom, že žaloba jako návrh na zahájení řízení je úkonem procesním, kdežto výpověď samotná je úkonem hmotněprávním. Výpověď je tedy do textu žaloby zahrnout tak, aby z ní vyplývaly oba tyto úkony.

Z textu podání tedy musí být patrné

- ❖ výpověď z nájmu bytu (tj. projev vůle adresovaný nájemci) splňující obecné (§ 37 a násl.) i zvláštní náležitosti (§ 711a odst. 1 ObčZ) právního úkonu a
- ❖ návrh na zahájení řízení (tj. projev vůle adresovaný soudu), ve kterém žalobce vylíčí rozhodné skutečnosti, nabídne o nich důkazy a navrhne vydání rozsudku, resp. výroku konkrétního znění (žalobní návrh).

Jelikož podstatnou obsahovou náležitostí výpovědi z nájmu bytu je uvedení výpovědní lhůty, nepostačovalo by například, pokud by ji pronajímatel uvedl pouze v žalobním petitu, tj. v procesním úkonu. To by vedlo k závěru, že výpověď (jako hmotněprávní úkon) neobsahuje všechny podstatné náležitosti, a je tudíž neplatná.

Může nastat situace, že pronajímatel po podání žaloby zjistí, že výpověď v textu žaloby obsahuje vady způsobující její neplatnost. V takovém případě **jedinou možností** jak dosáhnout toho, aby žaloba nebyla zamítnuta a řízení zastaveno, **je dát nájemci novou výpověď a soud požádat o změnu žaloby**, tj. požádat jej o přivolení k této druhé výpovědi. Pokud soud tomuto procesnímu návrhu vyhoví, řízení bude pokračovat. Takový postup však může pronajímatel uplatnit pouze před soudem první instance, než začne rozhodovat ve věci samé; v odvolacím řízení již toto nepřichází v úvahu.²³⁰ Jestliže by odvolací soud připustil změnu žaloby a jednal o nové (až v průběhu odvolacího řízení pronajímatelem nájemkyní dané) výpovědi z nájmu bytu, zatížil by řízení vadou dle § 237 odst. 1 písm. f) OSŘ, neboť by tím odňal účastníku řízení právo na projednání věci ve dvou instancích.²³¹

Pokud má být výpověď součástí žaloby, musí žalobce dbát i na to, aby se data uvedená ve výpovědi nelišila. Datum výpovědi se musí shodovat s datem sepsání žaloby. Soudní

²³⁰ 26 Cdo 2927/2008, 26 Cdo 3327/2006, 26 Cdo 1481/2002, 26 Cdo 2357/99, 2 Cdon 230/97

²³¹ 20 Cdo 2176/98

praxe např. řešila případ, kdy žalobce v petitu uvedl jako den výpovědi jiný datum, než bylo datum žaloby. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že taková žaloba byla nesprávným podáním ve smyslu § 43 odst. 1 OSŘ (pro rozpor mezi vylíčením rozhodujících skutečností a žalobním návrhem), soud byl povinen v takovém případě provést úkony směřující k odstranění této nesprávnosti ve smyslu § 43 odst. 2 OSŘ. Pokud tak neučinil, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

V judikatuře bylo řešeno několik sporných otázek stran k výpovědi jako součásti žaloby. Níže shrnuji závěry soudní praxe v těchto otázkách:

- **Otázka, jestli výpověď může být obsažena ve více částech žaloby**

Nejvyšší soud k tomu zaujal názor, že *důvodem neplatnosti výpovědi, obsažené v textu žaloby na přivolení k výpovědi, není sama o sobě okolnost, že tento hmotněprávní úkon je obsažen ve více částech žaloby (nikoli žalobního petitu); je však nezbytné, aby v takto formulované výpovědi byly obsaženy všechny náležitosti tohoto projevu vůle pronajímatele a aby z žalob byl jednoznačně patrný kontext jednotlivých dílčích částí takové výpovědi.*²³²

Kazuistika:

- ❖ Pronajímatel skutkové okolnosti zakládající výpovědní důvod (nedovolené podnajíání bytu – poznámka autora: jednalo se o právní úpravu před novelou č. 107/2006 Sb.) zahrnul jen do skutkových líčení žaloby. Odvolací soud zaujal názor, že *ze znění výpovědi nelze dovodit výpovědní důvod, neboť žalobce zahrnul nepovolené podnajíání předmětného bytu toliko do skutkových líčení, která nelze zaměňovat s výpovědí z nájmu.* Nejvyšší soud se však s tímto názorem neztotožnil. V odůvodnění svého rozsudku uvedl: „Závěr, že žalobce zahrnul podnajíání bytu pouze do skutkových líčení, které nelze směřovat s výpovědí z nájmu, je přehnaně formalistický, staví nepřekonatelnou bariéru mezi skutkovým vylíčením rozhodných skutečností v žalobě a výpovědí z nájmu jako hmotněprávním úkonem a odporuje tak výše formulovaným judikatorním závěrům ohledně požadavku určitosti výpovědi z nájmu zahrnuté do žaloby. Jestliže soudní praxe připustila, že výpověď z nájmu může být rozčleněna do různých částí žaloby, a nemusí tedy být od ostatního textu žaloby zřetelně oddělena, je logickým důsledkem takové myšlenky závěr, že nelze jednoznačně objektivně určit, která část žaloby má povahu vylíčení skutkových tvrzení a která část je vlastní výpovědí z nájmu. Názor zaujatý odvolacím soudem by vedl k absurdnímu důsledku, že pronajímatel by byl nucen opakovat tytéž skutkové údaje dvakrát - jednou jako vylíčení skutkových tvrzení, jednou jako náležitost výpovědi z nájmu.“²³³
- ❖ Nájemce v dovolání namítal, že *předmětná výpověď není adresná, z jejího textu je nepochybné, že žalobce pouze soudu sděluje, že dává výpověď pro naplnění určitého výpovědního důvodu.* Nejvyšší soud se s tímto argumentem neztotožnil a k dovolání uvedl: *Z obsahu spisu vyplývá, že v dané věci se stala výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, žaloba byla žalovanému doručena. Výpovědi byl vyhrazen souvislý text pod bodem III. žaloby a ve spojení s dalšími údaji uvedenými v žalobě, jejíž byla součástí, z nichž vyplývalo, že řízení o přivolení k výpovědi je vedeno proti žalovanému, že výpovědním důvodem je porušování práv jeho povinností jako nájemce bytu i s přihlédnutím k použité formulaci ohledně požadavku na vyklizení bytu "...jste povinen předmětný*

²³² 26 Cdo 1555/2006, 26 Cdo 1486/2006, 26 Cdo 2014/2005, 26 Cdo 604/2001

²³³ 26 Cdo 2014/2005

byt vyklidit...“ , nemohla být výpověď z nájmu bytu vnímána jinak, než že jejím adresátem je právě žalovaný. Ostatně nelze přehlížet, že žalovaný v průběhu řízení před soudy nižších stupňů žádné pochybnosti v tomto směru neuplatnil a že s nimi přišel teprve až v dovolacím řízení.²³⁴

- **Otázka, jestli podpis žalobce musí být pod textem žaloby obsahující výpověď, nebo postačí, pokud je uveden v záhlaví žaloby.**

Nejvyšší soud k tomu zaujal názor, že *výpověď pronajímatele z nájmu bytu, obsažená v žalobě na přivolení k výpovědi, není neplatná jen proto, že podpis pronajímatele je uveden v záhlaví žaloby, do níž je výpověď zahrnuta.*²³⁵

7.5. Řízení o přivolení k výpovědi

- A) Příslušnost soudu, aktivní a pasivní legitimace
- B) Předmět soudního přezkumu
- C) Výkon pronajímatele práva je v rozporu s dobrými mravy
- D) Dokazování
- E) Rozsudek, kterým se přivoluje výpovědi z nájmu bytu
- F) Náhrada nákladů řízení

ad A) Příslušnost soudu, aktivní a pasivní legitimace

Místně příslušným k řízení je okresní soud (v Praze obvodní soud), v jehož obvodu se nachází předmětný byt (§ 88 písm. i) OSŘ).

Žalobcem je pronajímatel. Pokud je byt v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, je otázkou, jestli žalobu může s úspěchem podat pouze některý z podílových spoluvlastníků nebo pouze jeden z manželů. Podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu je jedním ze způsobů realizace vlastnického práva, resp. dílčích oprávnění věc držet, případně užívat. Podání této žaloby je tedy podraženo pod pojem „*hospodaření se společnou věcí*“ dle § 139 odst. 2 ObčZ v případě podílového spoluvlastnictví či pod pojem „*správa majetku náležejícího do společného jmění manželů*“ ve smyslu § 145 odst. 2 ObčZ.

Věcně legitimován k podání žaloby o přivolení je pouze ten, kdo je nositelem hmotného práva, o které v řízení jde. Pokud tedy žalobu má podat pouze jeden z podílových spoluvlastníků, musí mít souhlas ostatních spoluvlastníků, s nimiž

²³⁴ 26 Cdo 1555/2006

²³⁵ 26 Cdo 1789/2005

dohromady dává podíl větší než 50 %.²³⁶ Stejně tak v případě bytu ve společném jmění manželů je nutné, pokud má žalobu podat pouze jeden z manželů, aby měl souhlas i manžela druhého, neboť podání žaloby o přivolení k výpovědi nelze považovat za obvyklou správu majetku. Forma souhlasu není předepsána, v soudním řízení může být poskytnut písemně (důkaz listinou) nebo i ústně (např. výpověď). Pokud žalobu podá více spoluvlastníků nebo oba manželé, pak mají v procesu postavení nerozlučných společníků dle § 91 odst. 2 OSŘ. Opravný prostředek proti rozsudku podaný jedním z těchto nerozlučných společníků má účinky i pro ostatní, tj. jako by jej podali všichni.

Žalovaným je nájemce. V případě společného nájmu bytu jsou žalovanými všichni nájemci, jimž má být nájem ukončen. V případě společného nájmu bytu manžely jsou žalovanými oba manželé, kteří mají v procesu postavení nerozlučných společníků (§ 91 odst. 2 OSŘ). Může se stát, že manželství a společný nájem bytu manžely zanikne, aniž by o tom pronajímatel věděl. Pokud by za této situace adresoval a doručil výpověď oběma manželům, nejednalo by se o neplatnou výpověď; jednalo by se o platný právní úkon způsobilý způsobit zánik nájmu pouze tomu z bývalých manželů, který se stal výlučným nájemcem. Soud, pokud zjistí, že výlučným nájemcem je pouze jeden z bývalých manželů, pokračuje v řízení pouze s ním a přivolí k výpovědi z nájmu jen vůči němu. To platí jak v případě, že společné nájemní právo zaniklo před doručením výpovědi a před zahájením řízení, tak v případě, že se tak stalo v průběhu řízení.²³⁷

ad B) Předmět soudního přezkumu

Předpokladem pro to, aby se soud začal zabývat samotnou výpovědí je, že mezi žalobcem a žalovaným je skutečně nájemní vztah. Žalobce (pronajímatel) tak musí soudu jednat prokázat

- ❖ že byl způsobilý předmětný byt pronajmout (např. výpisem z katastru nemovitostí, ze kterého vyplývá, že je vlastníkem předmětného bytu),
- ❖ prokázat existenci nájemního vztahu (předložením nájemní smlouvy).

Pokud by soud dospěl k závěru, že mezi žalobcem a žalovaným nájemní vztah neexistuje (např. z toho důvodu, že již uplynula doba nájmu, nájemní smlouva je absolutně neplatná apod.), výpovědi z nájmu bytu se již nezabývá a žalobu zamítne.²³⁸

Soud pak v průběhu řízení **zkoumá**:

1. zda je výpověď platná, v rámci toho zejména

- ❖ zda výpověď splňuje všechny obecné náležitosti právního úkonu (§ 37 a násl.

²³⁶ 26 Cdo 1481/2005, srov. též i CHALUPA, Luboš: Žaloba o vydání věci či vyklizení nemovitosti (bytu) dostupný na <http://pravnickadce.ihned.cz/c1-20783610-hospodareni-se-spolecnou-veci-se-souhlasem-spoluvlastnika>

²³⁷ 3 Cdon 122/97

²³⁸ srov. 26 Cdo 1143/2007, 26 Cdo 240/2000

ObčZ) i podstatné obsahové náležitosti (§ 711a odst. 2 ObčZ); pokud se nájemce domnívá, že výpověď je neplatná pro rozpor s dobrými mravy, leží povinnost tvrzení a povinnost důkazní na něm,

- ❖ zda je skutečně naplněn výpovědní důvod – pokud ne, výpověď je neplatná pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ)²³⁹

2. **zda výkon pronajímatelova práva ukončit nájem bytu není za daných okolností v rozporu s dobrými mravy** (§ 3 odst. 1 ObčZ) – v rámci tohoto zkoumání může přihlédnout i k okolnostem, které nastaly po doručení výpovědi, rozhodující je stav v době vyhlášení rozsudku. Jestliže se nájemce domnívá, že výkon pronajímatelova práva je s přihlédnutím ke všem okolnostem v rozporu s dobrými mravy, je povinen to tvrdit a nabídnout o tom důkazy. Pokud však soudy nižších stupňů dospějí k závěru, že prokázané skutkové okolnosti nezakládají rozpor s dobrými mravy, nejedná se o případ, kdy by s úspěchem mohlo být podáno dovolání k Nejvyššímu soudu, neboť podle jeho názoru *otázka, zda určitý výkon práva je podle zjištěných skutkových okolností významných pro posouzení konkrétní věci v rozporu s dobrými mravy, nelze považovat za otázku zásadního právního významu s obecným dosahem pro soudní praxi.*²⁴⁰

Soud zkoumá existenci výpovědního důvodu vždy ke dni doručení výpovědi, nikoliv až ke dni vyhlášení rozsudku. **V rámci posuzování, zda výkon pronajímatelova práva ukončit nájem není v rozporu s dobrými mravy, však může přihlédnout i k okolnostem, které nastaly po doručení výpovědi.**²⁴¹

ad C) Výkon pronajímatelova práva je v rozporu s dobrými mravy

➤ Dobré mravy před soudem prvního stupně, popř. odvolacím soudem

Jak již bylo shora zmíněno, soud první instance, popř. odvolací soud v řízení o přivolení k výpovědi zkoumá

- ❖ jestli výpověď samotná (jako právní úkon) není neplatná pro rozpor s dobrými mravy (§ 39 ObčZ),

*Pro posouzení otázky neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 39 ObčZ pro rozpor s dobrými mravy jsou právně významné pouze ty skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel uvedený právní úkon (výpověď z nájmu bytu) doručil nájemci; okolnosti nastalé po tomto okamžiku nelze při tomto právním posouzení zohledňovat.*²⁴²

- ❖ jestli výkon pronajímatelova práva ukončit nájem bytu není za daných okolností v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

V rámci tohoto posuzování může soud přihlížet i k okolnostem, které nastaly až doručení

²³⁹ srov. KS Ústí nad Labem 10 Co 502/2001

²⁴⁰ 26 Cdo 2336/2007

²⁴¹ srov. např. 26 Cdo 2336/2007

²⁴² 26 Cdo 5277/2009

výpovědi, avšak ještě před vyhlášením rozsudku soudu prvního stupně. Tento závěr lze dovodit především z judikatury k výpovědnímu důvodu spočívajícím v hrubém porušení povinnosti nájemce (konkrétně neplacení nájemného) dle § 711 odst. 1 písm. d) ve znění účinném do 30.3.2011, kdy Nejvyšší soud opakovaně judikoval, že *nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.*²⁴³

Otázkou rozporu s dobrými mravy je soud povinen se zabývat ze své úřední povinnosti (nikoliv pouze na návrh), pokud průběh řízení takovou možnost naznačuje. Taková možnost může vyplynout např. již z pouhých tvrzení účastníků, aniž by o tom byl nabídnut důkaz. Soud je povinen ze své úřední povinnosti provést důkazy, které by potvrdily nebo vyvrátily takové podezření, i když provedení takových důkazů nebylo účastníky navrhováno (§ 120 odst. 2 OSŘ).

Pokud by soudy nižších stupňů zkoumání možnosti rozporu s dobrými mravy opomenuly, založily by vadu řízení, která mohla mít vliv na správnost rozhodnutí a nájemce (žalovaný) by toto mohl uplatnit jako dovolací důvod v dovolání k Nejvyššímu soudu (§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ). I když by však nájemce tento dovolací důvod ve svém podání výslovně neuvedl, je Nejvyšší soud k takové vadě povinen přihlédnout ze své úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 OSŘ). Pokud by to neučinil, vznikl by důvod k podání ústavní stížnosti, neboť Ústavní soud hodnotí takový postup obecných soudů jako porušení práva na spravedlivý proces z toho důvodu, že obecné soudy svá rozhodnutí zatížily nepřezkoumatelností (čl. 36 odst. 1 Listiny).

Samotná korektiv dobrých mravů je nelehké aplikovat. Vzhledem k neurčitosti tohoto pojmu se zde opět silně uplatní judikatura.

Ve vztahu k výpovědi z nájmu bytu jsou **pro rozhodování soudu prvního stupně a odvolacího soudu významné zejména níže uvedené judikáty:**

- ❖ Uplatňuje-li nájemce skutečnosti rozhodné z hlediska § 3 odst.1 obč. zák., pak se soudy musí touto obranou zabývat.²⁴⁴
- ❖ Pokud jde o posouzení platnosti právního úkonu podle § 39 občanského zákoníku, tedy přichází-li v úvahu možnost absolutní neplatnosti právního úkonu, je povinen se soud - a tedy i soud dovolací - zabývat touto otázkou z úřední povinnosti. To samozřejmě za podmínky, že průběh předchozího řízení, provedeního dokazování, tak jak je tomu v posuzované věci, takovou možnost naznačuje.²⁴⁵
- ❖ Obecné soudy jsou povinny podle § 132 obč. soudního řádu vypořádat se vším, co v průběhu řízení vyšlo najevo a co účastníci řízení tvrdí, má-li to vztah k projednávané věci. Pokud soudy této zákonné povinnosti nedostojí, a to jednak tím, že se zjištěnými skutečnostmi nebo tvrzeními

²⁴³ např. 26 Cdo 3351/2007

²⁴⁴ 26 Cdo 2909/2010

²⁴⁵ IV. ÚS 2600/09

námitkami nezabývají vůbec, nebo se s nimi vypořádají nedostatečným způsobem, má to za následek vadu řízení, promítající se jako zásah do ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces podle čl. 6 odst. 1 Úmluvy o lidských právech a základních svobodách a do práva na soudní ochranu podle čl. 90 Ústavy ČR a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (srov. nálezy ve věci sp. zn. IV. ÚS 563/03). Tímto postupem se respektuje základní funkce důkazního řízení v občanském soudním procesu, které obsahuje provedení důkazů, jejich hodnocení a ústí v řádné zjištění skutkového stavu.²⁴⁶

- ❖ Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Pro použití korektivu „dobré mravy“ zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud vycházet; vymezení hypotézy právní normy tedy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu. Za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.²⁴⁷
- ❖ Občanský zákoník ani jiný právní předpis neobsahuje definici pojmu dobré mravy. Tuto definici nelze odvodit ani z § 3 odst. 1 o.z. Dobrými mravy společnosti je nutno chápat souhrn určitých etických a kulturních obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu. Při hodnocení musí být brán zřetel na konkrétní individualizovaný případ a nezáleží tolik na subjektivním názoru jednotlivce, jako na hodnocení společenském, objektivizovaném.²⁴⁸
- ❖ Ústavní soud považuje za samozřejmé a určující pro nalézání práva, že vždy je nezbytné vycházet z individuálních rozměrů každého jednotlivého případu, které jsou založeny na konkrétních skutkových zjištěních. Mnohé případy a jejich specifické okolnosti mohou být - jako v dané věci - značně komplikované a netypické; to však nevyvazuje obecné soudy z povinnosti udělat vše pro spravedlivé řešení, jakkoliv se to může jevit složité, přičemž v rovině jednoduchého práva je nutné za účelem dodržení shora uvedených principů posuzovat individuální okolnosti daného případu též prizmatem kogentního ustanovení § 3 odst. 1 OZ, které je v rovině jednoduchého - podústavního - práva odrazem shora vymezeného ústavního požadavku nalezení spravedlivého řešení z hlediska vyvážené ochrany základních práv dotčených osob.²⁴⁹
- ❖ Ani v případě, že výpovědní důvod je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ. Úvaha soudu tu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele.²⁵⁰
- ❖ Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu, tj. jak okolnosti, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce, tak všechny okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu domáhá, tedy pronajímatele. Odpovídající úsudek soudu tu musí být podložen konkrétními skutkovými zjištěními, jež dovolují závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci je s dobrými mravy skutečně v rozporu, a to i s

²⁴⁶ I. ÚS 643/04

²⁴⁷ 33 Cdo 1600/2008

²⁴⁸ 30 Cdo 4485/2007

²⁴⁹ Pl. ÚS 34/09

²⁵⁰ 26 Cdo 3543/2008

přihlédnutím k okolnostem na straně pronajímatele. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde o posouzení neúplné a tedy nesprávné.²⁵¹

- ❖ Rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy připadá výjimečně v úvahu, pokud vážně poškozuje uživatele věci tím, že se dotýká jeho zvlášť významného zájmu, aniž by vlastníkovi přinesl odpovídající prospěch.²⁵²
- ❖ Rozpor s dobrými mravy může být dán i tehdy, pokud zdravotní, sociální či ekonomická situace povinného je taková, že by výkonem práva docházelo k závažnému ohrožení privilegovanějšího právem chráněného zájmu na straně povinného, kupříkladu jeho schopnosti uspokojovat některou ze svých základních životních potřeb (např. bytové potřeby).²⁵³
- ❖ Při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. do dne výpovědi.

➤ Dobré mravy před Nejvyšším soudem

Před Nejvyšším soudem již nelze přezkoumávat, jestli určitý konkrétní případ je či není v rozporu s dobrými mravy. Nejvyšší soud opakovaně judikoval, že *otázku, zda určitý výkon práva je podle zjištěných skutkových okolností významných pro posouzení konkrétní věci v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ je nutno posuzovat individuálně, a proto ji zpravidla nelze považovat za otázku zásadního právního významu s obecným dosahem pro soudní praxi, jež by byla způsobilá založit přípustnost dovolání.*²⁵⁴

Před Nejvyšším soudem se však lze dovolávat toho, že soudy nižších instancí otázku dobrých mravů úplně pominuly, popř. se s ní nedostatečně vypořádaly, ačkoliv průběh řízení takovou možnost naznačoval (viz výše uvedená judikatura). V takovém případě jde o vadu řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ). Nejvyšší soud je v dovolacím řízení povinen k takové vadě z úřední povinnosti přihlédnout, i když nebyla v dovolání namítnuta (§ 242 odst. 3 OSŘ). Pakliže nepřihlédne, je založen důvod k podání ústavní stížnosti, neboť obecné soudy porušily právo na spravedlivý proces (viz níže).

➤ Dobré mravy před Ústavním soudem

Stejně jako před Nejvyšším soudem, **ani před Ústavním soudem již nelze přezkoumávat, jestli určitý konkrétní případ je či není v rozporu s dobrými mravy.** Ústavní soud judikoval, že *posouzení či zhodnocení jednání jako odporujícího dobrým mravům přísluší výhradně obecným soudům, není ani v možnostech Ústavního soudu*

²⁵¹ 26 Cdo 1894/2007

²⁵² II. ÚS 775/06

²⁵³ 28 Cdo 5014/2009

²⁵⁴ 28 Cdo 2860/2009, 25 Cdo 4579/2008, 26 Cdo 1886/2008, 26 Cdo 812/2008, 26 Cdo 4578/2007,

*vnikat do subtilních vztahů jednotlivců, pokud jejich jednání nesignalizuje porušení základních práv a svobod. U rozhodnutí založeného na zákonem povolené úvaze soudu je Ústavní soud povinen pouze zkoumat, zda takovéto rozhodnutí nevybočilo z mezí stanovených ústavním pořádkem České republiky.*²⁵⁵

Ústavní soud považuje rozhodnutí obecných soudů za protiústavní, pokud zasáhne do ústavně zaručených práv. V oblasti nájmu bytu se jedná především o zásah do práva na spravedlivý proces (čl. 36 odst. 1 Listiny) nebo o nepřipustný zásah do vlastnického práva pronajímatele (čl. 11 Listiny).

Konkrétně považuje Ústavní soud rozhodnutí obecných soudů na protiústavní v níže uvedených případech:

❖ **obecné soudy se zjištěnými skutečnostmi nebo tvrzenými námitkami**, ze kterých lze usoudit na možnost v rozporu s dobrými mravy, **nezabývaly vůbec, nebo se s nimi vypořádaly nedostatečným způsobem** (např. neprovedly některé navržené důkazy a poté řádně neodůvodnily toto své rozhodnutí²⁵⁶, řádně neodůvodnily, proč některé důkazy nevzaly v potaz).

Taková rozhodnutí jsou podle Ústavního soudu zatížena vadou nepřezkoumatelnosti a porušují ústavně zaručené právo na spravedlivý proces (viz judikatura výše).

❖ **rozhodnutí obecného soudu vykazuje znaky svévole**, což jsou podle Ústavního soudu případy

- nerespektování kogentní normy
- extrémního rozporu mezi vykonanými skutkovými zjištěními a právními závěry;
- interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti (příkladem čehož je přepjatý formalismus)
- interpretace ocitající se v extrémním nesouladu s obsahem jak právní praxí, tak i doktrínou obecně akceptovaných výkladových metod
- interpretace a aplikace zákonných pojmů v jiném než zákonem stanoveném a právním myšlením konsensuálně akceptovaném významu
- odklonu od ustálené judikatury, aniž jsou dostatečně vyloženy důvody, na základě nichž soud výkladovou praxi dosud převažující a stabilizovanou odmítá
- rozhodování bez bližších kritérií či alespoň zásad odvozených z právní normy.

V případě aplikace § 3 odst. 1 ObčZ půjde nejčastěji od svévoli spočívající v existenci extrémního rozporu mezi vykonanými skutkovými zjištěními a právními závěry.

Svévole zasahuje do práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny a její zákaz vyplývá rovněž z čl. 1 odst. 1, čl. 2 odst. 3, čl. 90, čl. 95 odst. 1 Ústavy a čl. 2 odst. 2 Listiny.²⁵⁷

²⁵⁵ III. ÚS 729/06, II. ÚS 249/97,

²⁵⁶ I. ÚS 779/06

²⁵⁷ I. ÚS 49/08

- ❖ **obecný soud při interpretaci a aplikaci § 3 odst. 1 ObčZ neúměrně rozšiřuje své právo na uvážení a jeho rozhodnutí vybočuje z mezí stanovených ústavních zákonem**²⁵⁸. Jedná se zejména o případy, kdy soudní rozhodnutí nešetří podstatu a smysl některého z ústavně garantovaných práv (čl. 4 odst 4 Listiny) a nepřipustným způsobem tak do něj zasahuje. V oblasti nájmu bytu se jedná tradičně o nepřipustný zásah do pronajímatelova vlastnického práva (čl. 11 Listiny).²⁵⁹

ad D) Dokazování

Pronajímatel (žalobce) nese povinnost tvrzení a důkazní povinnost stran naplnění výpovědního důvodu. Již ve výpovědi je povinen vymezit výpovědní důvod uvedením skutkových okolností jej naplňujících. Nájemce (žalovaný) v rámci své procesní obrany je též povinen tvrdit skutečnost

Povinnost tvrzení a důkazní povinnost mají samozřejmě účastníci řízení. Pronajímatel (žalobce) tvrdí a prokazuje existenci výpovědního důvodu a nájemce (žalovaný) případně tvrdí a prokazuje, že výpovědní důvod naplněn nebyl, popř. že výkon pronajímatelova práva ukončit nájem bytu je v rozporu s dobrými mravy. Nájemce je rovněž oprávněn tvrdit, že výpověď je pro určité vady (např. neurčitost) neplatným právním úkonem, k tomu je však soud povinen přihlídnout ze své úřední povinnosti.

Důkazní povinnost v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (na rozdíl od řízení o určení neplatnosti výpovědi dle § 711 odst. 3 ObčZ) **však má i soud. Podle § 120 odst. 2 OSŘ je soud povinen** v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu **provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány.** Jedná se o prolomení zásady dispoziční a projednací ve prospěch zásady oficiality a vyšetřovací. Podle názoru Nejvyššího soudu však nelze ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ *vykládat tak, že by soud byl povinen po důkazech pátrat a provádět důkazy, jejichž potřeba (ale též objektivní možnost provedení) se ze spisu (z okolností vyšších najevo v průběhu řízení) ani nepodává.*²⁶⁰

ad E) Rozsudek, kterým se přivoluje výpovědi z nájmu bytu

Soud o žalobě na přivolení k výpovědi **rozhoduje rozsudkem.**

Rozsudek o přivolení k výpovědi zakládá **překážku věci pravomocně rozhodnuté**

²⁵⁸ II. ÚS 775/06

²⁵⁹ II. ÚS 625/05, II. ÚS 389/01

²⁶⁰ 26 Cdo 1136/2008

ohledně platnosti této výpovědi.²⁶¹ Nájemce nemůže následně s úspěchem podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi a ani v jiných řízeních se nemohou příslušné orgány zabývat otázkou platnosti výpovědi (např. jako otázkou předběžnou v řízení o vyklizení bytu).

Rozsudek o zamítnutí žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu představuje překážku věci pravomocně rozhodnutí ohledně této výpovědi, popř. nové výpovědi opírající se o totožný skutkový základ. Nepředstavuje však překážku rei iudicatae pro novou výpověď opírající se o nové skutkové okolnosti, které v předchozím řízení nebyly posuzovány. Pokud byla výpověď namísto oběma manželům dána pouze jednomu z manželů a z tohoto důvodu byla žaloba na přivolení zamítnuta pro nedostatek pasivní legitimace, *nezakládá takový rozsudek překážku věci pravomocně rozsouzené pro řízení o přivolení k nové výpovědi ze společného nájmu bytu, dané oběma manželům.*²⁶²

Podle zákonné úpravy účinné do 30.3.2006, jestliže soud přivolil k výpovědi,

- ❖ určil současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí, a
- ❖ rozhodl, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty, nebo, pokud měl nájemce právo na bytovou náhradu, do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady (§ 711 odst. 2 ObčZ ve znění účinném do 30.3.2006).

Výše uvedené pravidlo bylo z občanského zákoníku vypuštěno. V současné době tak má oporu v hmotném právu pouze výrok, kterým se přivoluje k určité výpovědi. Nic více.

V odborné literatuře lze nalézt názor, že *pokud soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, stanoví, kdy dojde k zániku nájmu, a zároveň uloží nájemci v souladu s § 711a odst. 6 povinnost byt vyklidit v závislosti na zajištění bytové náhrady.*²⁶³ Takové tvrzení však nemá oporu v hmotném právu, resp. v občanském zákoníku. Soud nemůže autoritativně deklarovat existenci právní povinnosti, která ještě nevznikla. Povinnost vyklidit byt vznikne nejdříve uplynutím výpovědní lhůty, výpovědní lhůta však začne běžet až po právní moci rozsudku. Soud by tak svým výrokem ne deklaroval, ale konstituoval právní povinnost - k tomu by však musel být výslovně „zmocněn“ zákonem a to není. Nutno ale konstatovat, že ve shodě s výše uvedeným názorem takto pronajímatelé (alespoň v Praze) běžně formulují petit a soudy tak běžně stále formulují výrok, nájemci se nebrání a rozsudky nabývají právní moci.

Shora nastíněnému problému se snaží čelit tzv. bytová novela občanského zákoníku

²⁶¹ 20 Cdo 2931/99

²⁶² 26 Cdo 5237/2007

²⁶³ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2130

(zákon č. 132/2011 Sb.). Od 1.11.2011 bude opět občanský zákoník stanovit pravidlo, že pokud soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit, přičemž výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

ad F) Náhrada nákladů řízení

V případě výpovědi z důvodů dle § 711a odst. 1 písm. a), c) a d) ObčZ se jedná o případy, kdy nájemce svými chováními nezavdal příčinu k zahájení řízení o přivolení k výpovědi. Proto, i když bude k výpovědi přivoleno, má nájemce (žalovaný) dle § 143 OSŘ vůči pronajímateli (žalobci) nárok na náhradu nákladů řízení.

V případě výpovědi z důvodu dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ se bude náhrada nákladů řízení řídit úspěchem ve věci (§ 142 odst. 1 OSŘ). Z důvodů hodných zvláštního zřetele rovněž soud může rozhodnout, že žádná ze stran nemá nárok na náhradu nákladů řízení (§ 150 OSŘ).

7.6. Přivolení soudu k výpovědi de lege ferenda

Návrh nového občanského zákoníku již s přivolením soudu k výpovědi nepočítá vůbec. Nájemce se bude moci proti výpovědi bránit podáním tím, že bude moci ve dvouměsíční lhůtě od doručení výpovědi podat soudu návrh, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná.

7.7. Jednotlivé výpovědní důvody

7.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné

7.7.2. Nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci, na kterou je nájem bytu vázán, a pronajímatel služební byt potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat

7.7.3. Z důvodu veřejného zájmu je třeba s bytem nebo naložit tak, že jej nebude možné užívat nebo dům nebo byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat

7.7.4. Byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

7.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné

A) Účel výpovědního důvodu

B) První předpoklad - *jde o osobu, v jejíž prospěch lze nájem bytu vypovědět*

C) Druhý předpoklad - *osoba, v jejíž prospěch lze nájem bytu vypovědět, potřebuje byt ke svému bydlení*

- D) Výpovědní důvod se nevztahuje na pronajímatele – právnickou osobu
- E) Výpovědní důvod a dobré mravy
- F) Zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem
- G) Bytová náhrada
- H) Bytová novela občanského zákoníku
- CH) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu v případě, že *potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence*.

ad A) Účel výpovědního důvodu

Účelem výpovědního důvodu umožnit pronajímateli bydlení ve svém vlastním domě (tj. realizaci svého vlastnického práva), popř. umožnit bydlení v domě jeho nejbližším příbuzným. Při aplikaci tohoto výpovědního důvodu je však nutné pečlivě vážit jak zájmy pronajímatele, tak zájmy nájemce. Při příliš extenzivní interpretaci by lehce mohlo dojít k zneužití výpovědního důvodu a k obcházení zákonné ochrany nájemce před pronajímatelem. Pronajímatel se nemůže bezdůvodně rozhodnout, že se opět ujme vlastnických oprávnění k bytu a vypudí z něj nájemce.

ad B) První předpoklad - jde o osobu, v jejíž prospěch lze nájem bytu vypovědět

Pronajímatelem může vypovědět nájem bytu pouze ve prospěch osob taxativně uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ. Jedná se o pronajímatele a jeho nejbližší příbuzné.

Osobami, v jejichž prospěch lze nájem bytu vypovědět, jsou konkrétně:

- ❖ pronajímatel sám a jeho manžel,
- ❖ pronajímatelovi předci – rodiče,
- ❖ pronajímatelovi potomci – děti a vnuci,
- ❖ pronajímatelovi sourozenci,
- ❖ manželé pronajímatelových dětí, tj. zeť a snacha.

Vždy však platí, že výpověď může dát a řízení o přivolení k výpovědi je aktivně legitimován pouze pronajímatel, nikoliv jiná osoba, v jejíž prospěch lze výpověď dát.

Aby pronajímatel dostál požadavku skutkového vymezení výpovědního důvodu (tedy určitosti výpovědi) je dle ustálené soudní praxe povinen již ve výpovědi uvést, ve prospěch které konkrétní osoby nájem vypovídá.²⁶⁴ Tomuto požadavku dostojí, pokud

²⁶⁴ 3 Cdon 1477/96

uvede jméno a příjmení osoby a o jaký příbuzenský vztah k ní má (např. dítě, vnuk, manžel apod.). Nepostačovalo by například, pokud by pronajímatel uvedl, že byt potřebuje pro své dítě, a neuvedl by jméno tohoto dítěte. Tím by podle Nejvyššího soudu byla vyloučena *možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případech, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.*²⁶⁵

Není ani možné, aby pronajímatel v průběhu řízení o přivolení, tyto osoby měnil, aniž by nájemci dal novou výpověď a soud požádal o změnu žaloby. Jednalo by se totiž o změnu výpovědního důvodu.²⁶⁶

ad C) Druhý předpoklad - osoba, v jejíž prospěch lze nájem bytu vypovědět, potřebuje byt ke svému bydlení

Bytová potřeba osoby, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, je odlišně vykládána v závislosti na tom, jestli touto osobou je sám pronajímatel nebo některý z jeho příbuzných.

Bytová potřeba pronajímatelových příbuzných je dána tehdy, pokud nemají vlastní byt, tj. nedisponují právním titulem umožňující jim bydlení trvalé povahy (např. vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemeni, nájem, právo bydlet odvozené z rodinněprávního vztahu, tj. manželství, rodičovské zodpovědnosti). Jedná se zejména o situace, kdy

- příbuzný bydlí v podnájmu nebo
- bydlí u někoho na základě tzv. výprosy (tj. faktické bydlení bez právního nároku do odvolání souhlasu ze strany toho, který užívání bytu umožňuje).

Při posuzování bytové potřeby pronajímatelových příbuzných není právně významné to, jestli pronajímatel disponuje jiným právně volným bytem, do kterého by mohl svého příbuzného umístit namísto toho, aby nájemci bytu vypověděl jeho nájem. Tato okolnost by však mohla mít význam při posouzení věci z hlediska dobrých mravů. Podle Nejvyššího soudu *je míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení příbuzného právě v bytě užívaném nájemcem totiž mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů, nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví pronajímatele.*²⁶⁷

Bytová potřeba pronajímatele je posuzována volněji, a to vzhledem k tomu, že je vlastníkem předmětného bytu a jedním ze základních vlastnických oprávnění je věc užívat. *Nevyžaduje se, aby pronajímatel by osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou*

²⁶⁵ 26 Cdo 1153/2006

²⁶⁶ srov. 26 Cdo 1153/2006

²⁶⁷ 26 Cdo 3534/2008

*potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení chápána v širším slova smyslu.*²⁶⁸

Podle ustálené judikatury je bytová potřeba pronajímatele dána

- bez dalšího **vždy, pokud pronajímatel nemá vlastní byt**²⁶⁹
- **pokud pronajímatel chce bydlet v domě, jehož je vlastníkem, a o dům také pečovat**²⁷⁰
- **pronajímatel si chce vylepšit bytové poměry ve vlastním domě**²⁷¹
 - ❖ **Smyslem výpovědního důvodu** je dle Nejvyššího soudu **i to, aby bylo pronajímateli umožněno (kvalitnější) bydlení ve vlastním domě** a tím mohl lépe realizovat své vlastnické právo k domu.²⁷²
 - ❖ **U pronajímatele se připouští i uspokojování bytové potřeby ve více bytech**, zejména tehdy pokud pronajímatel hodlá docílit stavu dvou bytů pro svou potřebu proto, aby jako vlastník domu - na základě příslušného rozhodnutí - pro svou bytovou potřebu stavebně sloučil dva či více bytů a tyto prostory pak byly kolaudovány jako jeden byt. Vychází se z toho, že pokud nájemce může mít dva a více bytů, aniž by mu mohl být nájem vypovězen (viz § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ), může je mít i pronajímatel. Přivolení k výpovědi z nájmu bytu tedy není vyloučeno ani tehdy, pokud již pronajímatel v témže domě vypověděl nájem z jiného bytu a žádá o přivolení k výpovědi z nájmu v pořadí druhého bytu.²⁷³

Naopak nelze usoudit na neexistenci bytové potřeby pronajímatele

- **pokud je nájemcem jiného bytu**²⁷⁴, **byť většího a lépe vybaveného.**²⁷⁵
- **pokud pronajímatel má ve svém domě jiný právně volný byt**

Pronajímatel jako vlastník předmětného domu má právo zvolit si ve svém domě k vlastnímu bydlení byt, který mu vyhovuje, a nelze mu vnucovat jiné způsoby řešení jeho bytové situace. Skutkové zjištění, že v předmětném domě je volný jiný byt (jiný než ten, vůči jehož nájemcům uplatnili pronajímatelé výpověď z nájmu bytu), je tedy bez právního významu pro posouzení otázky bytové potřeby pronajímatele ve smyslu § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, ale může se uplatnit při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák.²⁷⁶

ad D) Výpovědní důvod se nevztahuje na pronajímatele – právnickou osobu

Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ nemůže použít pronajímatel – právnická osoba.

Argumentuje se tím, že zákon zde nechrání jakoukoli potřebu pronajímatele, případně dalších osob tam uvedených, ale že umožňuje vypovědět nájem bytu, jen pokud pronajímatel potřebuje byt ke svému bydlení, případně k bydlení osob v zákoně

²⁶⁸ 26 Cdo 4118/2008

²⁶⁹ 26 Cdo 3534/2008,

²⁷⁰ 26 Cdo 4118/2008, 26 Cdo 1209/2002, 26 Cdo 2582/2007

²⁷¹ 26 Cdo 4118/2008, 26 Cdo 2582/2007

²⁷² 26 Cdo 4118/2008, 26 Cdo 2582/2007

²⁷³ 26 Cdo 1209/2002

²⁷⁴ 26 Cdo 1209/2002

²⁷⁵ 26 Cdo 2223/2002

²⁷⁶ 26 Cdo 4118/2008, 26 Cdo 2582/2007

uvedených. Proto právnická osoba nemůže mít potřeby, které mohou mít jen osoby fyzické (bydlení, stravování, vzdělávání, péče o zdraví apod.), a nemůže mít tedy ani odpovídající práva. Právnická osoba nemůže potřebovat byt ke svému bydlení, a proto nemůže vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ.²⁷⁷

ad E) Výpovědní důvod a dobré mravy

Podle ustálené judikatury **nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět ani v případě, že je výpovědní důvod dán, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ.** Úvaha soudu však musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele.²⁷⁸ Rozhodnými okolnostmi jsou přitom ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena.²⁷⁹

Soud tedy musí zabývat všemi shora uvedenými okolnostmi jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Není-li právní posouzení důvodnosti aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. podloženo úvahou zabývající se všemi výše uvedenými okolnostmi, jde podle Nejvyššího soudu o právní posouzení neúplné, a tedy nesprávné.²⁸⁰

Právně významnými okolnostmi pro posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 jsou především:

❖ na straně nájemce

- vysoký věk nájemce²⁸¹
- jak dlouhou část svého života v předmětném bytě nájemce strávil²⁸²
- jaké důsledky by mělo přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav²⁸³, popř. na zdravotní stav osob, s nimiž sdílí společnou domácnost²⁸⁴
- rodinné a sociální poměry nájemce²⁸⁵

❖ na straně pronajímatele

- míra naléhavosti jeho potřeby (popř. potřeby svého příbuzného) uspokojit

²⁷⁷ 2 Cdon 213/97, srov. též 26 Cdo 2818/99, 3 Cdon 1/96

²⁷⁸ 26 Cdo 3543/2008, 26 Cdo 3458/2007, 26 Cdo 1359/2005, 26 Cdo 2297/2004, 26 Cdo 2695/2003, 26 Cdo 1619/2003, 26 Cdo 2278/2002, 26 Cdo 2223/2002, 2 Cdo 45/94

²⁷⁹ 26 Cdo 3458/2007

²⁸⁰ 26 Cdo 2695/2003, srov. i 26 Cdo 1359/2005, , 26 Cdo 2278/2002, 26 Cdo 2223/2002

²⁸¹ 26 Cdo 2297/2004

²⁸² 26 Cdo 1359/2005, 26 Cdo 2297/2004

²⁸³ 26 Cdo 1359/2005, 26 Cdo 2297/2004

²⁸⁴ srov. 26 Cdo 3543/2008

²⁸⁵ 26 Cdo 2297/2004

v současné době potřebu bydlení právě v bytě užívaném nájemcem²⁸⁶

Tato míra naléhavosti je mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů, nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví žalobců.²⁸⁷

Kazuistika:

- ❖ Pronajímatelka žalovala nájemce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu, že chce bydlet v bytě v domě, jehož je vlastnící. Sama bydlela se svým manželem v pronajatém bytě. Soudy obou stupňů konstatovaly, že výpovědní důvod byl naplněn. Odvolací však na rozdíl od soudní právního stupně došel k závěru, že za daných okolností je výkon pronajímatelových práv v rozporu s dobrými mravy.

Hodnotil zjištěné okolnosti na straně pronajímatelky a nájemců, přičemž přihlédl k níže uvedeným okolnostem:

- *na straně nájemců:* Nájemci v bytě bydlí se svým zdravotně postiženým synem. Zdravotní stav - podle zprávy klinické psycholožky, u níž byl v individuální péči, jsou náročné životní situace - stres, frustrace, změny podmínek, prostředí, apod. - vážným rizikem dekompenzace jeho těžších úzkostných stavů. Možnosti jeho pracovního uplatnění – byl umístěn na specializovaném pracovišti (chráněná dílna) blízkosti domu, syn není schopen sám cestovat hromadnými dopravními prostředky, nájemci jsou tak vázáni na bydlení v téže lokalitě,
- *na straně pronajímatelky:* Pronajímatelka vlastnila do roku 2003 dva obytné domy, aniž by některý z nich využila k uspokojení své bytové potřeby (první dům převedla na svoji dceru a druhý, předmětný dům zrekonstruovala na hotel). Podle soudu se tedy tvrzení o snaze vyklidit pronajatý byt (jímž též odůvodňovala výpověď v dané věci) se jeví jako účelové, neboť pokud by chtěla pronajatý byt vyklidit, mohla tak učinit již před lety; namísto toho vehementně bránila svá nájemní práva v řízení o přivolení k výpovědi za situace, kdy její majetkové a bytové poměry byly nadstandardní, zatímco v dané věci hájí stejně důrazně své vlastnické právo vůči nájemcům, jejichž syn je těžce zdravotně postižený a je vázán na bydlení v předmětném domě. Navíc s ohledem na postoj jejího manžela by případné přestěhování pronajímatelky do předmětného bytu nevedlo k uvolnění pronajatého bytu. Soud konstatoval, že ve prospěch žalobkyně nelze hodnotit ani její tvrzení, že se snažila zajistit žalovaným jiné vhodné bydlení (když takovouto nabídku učinila jen jednou - v roce 2000, a k její realizaci nedošlo nikoliv vinou žalovaných), případně vyřešit jejich vyklizení jinak (když nabídka garsoniéry nebo částky 500.000-Kč není adekvátní bytové náhradě, na kterou mají ze zákona nárok).

Odvolací soud uzavřel, že pokud by bylo žalobě vyhověno, bylo by sice uspokojeno právo žalobkyně jako vlastnice předmětného domu, avšak za cenu výrazného ohrožení a poškození životních podmínek syna žalovaných, pro něhož by změna místa bydlení vedla k výraznému zhoršení jeho zdravotního stavu. Se zřetelem k uvedenému odvolací soud žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítl.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že *odvolací soud při posouzení otázky, zda výkon práva žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy, zohlednil jak poměry na její straně, tak i na straně žalovaných, a v tomto směru i jejich zletilého syna, který je na ně vzhledem ke svému zdravotnímu stavu zcela odkázán. Odvolacímu soudu nelze vytknout ani pochybení při vymezení a hodnocení okolností významných pro posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ. Ani vlastnické právo nelze absolutizovat, neboť by to ve svých důsledcích vedlo k tomu, že by ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. bylo na výkon práva pronajímatele dát výpověď z nájmu bytu neaplikovatelné.*²⁸⁸

- ❖ Pronajímatelka žalovala nájemce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu, že chce se osamostatnit (bydlela v bytě s rodiči), založit rodiny a bydlet v předmětném bytě, který chce

²⁸⁶ 26 Cdo 1359/2005, 26 Cdo 2297/2004

²⁸⁷ 26 Cdo 2695/2003

²⁸⁸ 26 Cdo 3543/2008

propojit s bytem sousedícím a vytvořit tak jeden větší byt. Odvolací soud hodnotil zjištěné okolnosti na straně pronajímatelky a nájemců, přičemž přihlédl k níže uvedeným okolnostem:

- *na straně pronajímatele*: Založení rodiny a propojení předmětného bytu se sousedícím bytem v zájmu vylepšení bytových podmínek. Tyto důvody shledal za opodstatněné.
- *na straně nájemce*: Předmětný byt sousedí s bytem, v kterém bydlí rodiče nájemkyně, s nimiž nájemce – manželé mají velmi dobré vztahy a kteří vypomáhají s péčí o nezletilé děti nájemců, které s ohledem na svůj věk (14 a 16 let) a zdravotní stav (jež není nijak nepříznivý) nevyžadují mimořádnou péči. Tvzení nájemců, že přivolením k výpovědi z nájmu bytu by byly značně narušeny jejich životní zvyklosti a přetrhány vztahy s rodiči nájemkyně, označil odvolací soud za účelově přehnané, neboť oddělené bydlení rodičů a zletilých dětí (jež je spíše pravidlem než výjimkou) samo o sobě k přetrhání rodinných vazeb nevede.

Odvolací soud tedy dospěl k závěru, že v daném případě přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy a pronajímatelce nelze odeprít výkon jejího vlastnického práva. Nejvyšší soud neshledal v postupu odvolacího soudu vady, neboť *přihlédl jak k okolnostem na straně pronajímatelky (k její bytové potřebě), tak i na straně společných nájemců (jejich soužití s rodiči nájemky, jež mělo být dle jejich tvrzení přivolením k výpovědi z nájmu bytu značně narušeno, ke zdravotnímu stavu žalovaných, jejich nezletilých dětí i rodičů žalované)*.²⁸⁹

- ❖ Pronajímatelka žalovala nájemce o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu, že byt potřebuje pro svou dceru. V předmětném bytě bydleli nájemci (manželé) důchodového věku.. Soud prvního stupně přihlédl k době, po kterou nájemci v předmětném bytě bydleli, jejich důchodovému věku a vážnému zdravotnímu stavu s tím, že v obvodu měli lékaře i obě zletilé dcery. Soud prvního stupně měl tedy za to, že přestěhování žalovaných by bylo vážnou újmu na jejich psychickém i fyzickém zdraví a takový výkon práva pronajímatelky by proto odporoval dobrým mravům. Žalobu zamítl. Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že k výpovědi z nájmu bytu přivolił s tím, že nájemci jsou po uplynutí výpovědní lhůty povinni předmětný byt do čtyř měsíců od zajištění přiměřeného náhradního bytu vyklidit. Za rozhodující pro posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. odvolací považoval okolnost, že žalovaní budou povinni vyklidit byt teprve poté, co jim bude zajištěn přiměřený byt. I když se na straně žalovaných jedná o osoby vysokého věku se zdravotními problémy, nešlo podle odvolacího soudu dovodit, že by jejich přestěhováním do bytu, který odpovídá bytu původnímu, bylo pro ně takovou újmu, že by bylo na místě odeprít žalobkyni výkon práva vyplývající z jejího vlastnictví k bytu, když žalobkyně, jak bylo prokázáno, žádnou jinou možnost řešení bydlení pro dceru, která s ní dosud bydlí, nemá. Nejvyšší soud se neztotožnil s úvahou odvolacího soudu zdůrazňující vázanost vyklizení bytu na zajištění přiměřeného náhradního bytu, neboť jde o přímý důsledek zákonné úpravy vyplývající z ustanovení § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák., jež se uplatní při výpovědi z nájmu dle § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ typicky, a nikoli v situacích, kdy je výjimečně pro rozpor s dobrými mravy ochrana práva pronajímateli odpírána. Za neúplné, a tudíž i nesprávné, považoval Nejvyšší soud též právní posouzení věci v tom směru, že se odvolací soud nezabýval dalšími okolnostmi rozhodnými pro posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., např. tím, jak dlouhou část svého života v předmětném bytě žalovaní strávili, jaké důsledky by mělo přestěhování do jiného bytu na jejich zdravotní stav, ačkoliv tyto okolnosti byly v řízení tvrzeny, resp. vyšly v řízení najevo. Odvolací soud se nezabýval ani všemi rozhodnými okolnostmi na straně žalobkyně, které jsou (ve smyslu výše uvedeného) rovněž pro posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. významné (např. mírou naléhavosti bytové potřeby dcery žalobkyně uspokojit v současné době potřebu bydlení právě v bytě užívaném žalovanými).
- ❖ Pronajímatelé (manželé) potřebovali byt pro svého zletilého syna. Hlavní námitkou nájemců bylo, že pronajímatelé mají i jiný byt, který začali pronajímat a nepoužili ho pro potřeby svého syna, v tom spatřovali rozpor s dobrými mravy. Odvolací soud (oproti soudu prvního stupně) k výpovědi přivolił a v této souvislosti dospěl k závěru, že žalobcům nelze odeprít výkon jejich vlastnického práva. V

²⁸⁹ 26 Cdo 3458/2007

této souvislosti zaujal názor, že v té skutečnosti, že žalobci mají i jiný byt, který začali pronajímat a nepoužili ho pro potřeby svého syna, rozpor s dobrými mravy spatřovat nelze. Zdůraznil přitom, že posouzení věci z hlediska dobrých mravů nesmí vést k eliminaci vlastnickova dispozičního práva. Nejvyšší soud konstatoval, že tyto závěry nejsou v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu. Podle jeho názoru *absolutizované pojetí vlastnického práva vyjádřené v rozhodnutí odvolacího soudu by ve svých důsledcích vedlo k tomu, že by ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. bylo na výkon práva pronajímatele dát výpověď z nájmu bytu neaplikovatelné. Míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení syna žalobců právě v bytě užívaném žalovanými je pak mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů, nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví žalobců. Z toho pak vyplývá nesprávnost závěru odvolacího soudu, že existence takového bytu nemůže (ani v souvislosti s jinými významnými hledisky) úvahu o aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. ovlivnit.*²⁹⁰

ad F) Zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem

Novela občanského zákoníku č. 267/1994 Sb. stanovila s účinností od 1.1.1995 sankce pro případ, že pronajímatel zneužije svého práva vypovědět nájem bytu z důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, resp. slovy zákona **bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu.**

Může se jednat například o případ, kdy pronajímatel ponechal byt prázdný, pronajal ho jiné osobě, než té, v jejíž prospěch nájem vypověděl, nebo byt či dům prodal někomu jinému.

Podle § 711a odst. 5 ObčZ **může nájemce v takovém případě pronajímatele žalovat**

1. **o zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu,**

Toto právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. To znamená, že se nepromlčí rozdíly z jednotlivých měsíčních plateb nájemného a je možné přiznat celý nedoplatek za pět let zpětně. Po uplynutí pěti let se však promlčí rozdíly z jednotlivých plateb měsíčního nájemného, které jsou starší než 3 roky (obecná promlčecí lhůta). Žalovat o zaplacení rozdílu je možné zásadně zpětně, nikoliv do budoucna.

2. **o zaplacení stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu** (např. vymalování, zakoupení koberce, nábytku apod.)

Aby nájemce požíval stejného úrovně bydlení jako v předmětném bytě, musí jednat přestěhovat své movité věci, což ho stojí finanční prostředky, popř. dovybavit nový byt, což ho stojí „další“ finanční prostředky. Může jít např. o náklady na přizpůsobení bytu zdravotně postiženému dítěti.

Pronajímatel však nebude povinen nájemci hradit náklady na úpravu náhradního bytu, aby v něm vůbec mohl nájemce bydlet (např. náklady na zakoupení a položení linolea nebo koberce). Původní pronajímatel nemůže hradit náklady, které nájemci vznikly v důsledku porušení povinnosti novým

²⁹⁰ 26 Cdo 2695/2003

pronajímatel – ten je povinen předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (bydlení)²⁹¹ Otázkou je, co je stavem způsobilým k řádnému užívání. Poměrně výstižné vymezení (zohledňující i judikaturu) lze nalézt ve Velkém akademickém komentáři kolektivu autorů pod vedením prof. Eliáše: *Stav bytu způsobilý k řádnému užívání by v sobě měl zahrnovat bezvadnost a funkčnost všech místností, předmětů a zařízení v bytě umístěných. Byt by měl být vybaven účinným vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektrické energie a vody, odvodem odpadních vod, svému účelu by měl vyhovovat po stránce hygienické i estetické, tj. měl by být vymalován alespoň základních nátěrem a vybaven základní nepoškozenou podlahovou krytinou, opatřen uzamykatelnými vstupními dveřmi a funkčními okny.*²⁹²

Jiné nároky nájemce vůči pronajímateli nejsou ustanovením § 711a odst. 5 **dotčeny**. Nájemce tak vedle nároků přiznaných citovaných ustanovením může žádat po pronajímateli např. náhradu škody, pokud mu ji pronajímatel zneužitím svého práva způsobil.

Pronajímatel se však zproští svých povinností vůči nájemci, **když prokáže, že** k nevyužití bytu k účelu, pro který vypověděl nájem, **měl vážné důvody**. Dle názoru autora se může jednat např.

- ❖ smrt osoby, v jejíž prospěch byl nájem vypovídán,
- ❖ odmítnutí osoby, v jejíž prospěch byl nájem vypovězen, se do bytu nastěhovat, např. z důvodu že svou bytovou potřebou uspokojila jinak.
Zde však bude patrně nutné zvážit i další okolnosti, ze kterých bude možné usoudit na to, že nešlo o předem domluvený postup s cílem zbavit se nájemce a byt ponechat prázdný. Důkazní břemeno, aby bylo prokázáno, že důvody nevyužití bytu byly skutečně vážné, tíží pronajímatele.
- ❖ byt se dostal do neobyvatelného stavu (např. v důsledku vytopení), popř. byl zničen (např. požár domu).

V současné době nemá nájemce právo na to, aby mu byl vyklizený byt znovu pronajmut. To se má změnit s novým občanským zákoníkem, kde se již s takovým právem počítá (viz níže). Podle návrhu bude *pronajímatel nájemci povinen byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta nebude běžet po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno* (§ 2263 návrh). Spojka „nebo“ je zde použita ve významu slučovací (před spojkou chybí čárka). Z toho lze usoudit, že nájemce bude mít nárok jak na opětovné pronajmutí bytu, pakliže to bude právně možné (tzn. byt ještě nebyl pronajat jinému), i na náhradu škody, která v souvislosti s ukončením nájmu bytu vznikla.

²⁹¹ Korecká, V. Změny v právní úpravě nájmu bytů. Časopis pro právní vědu a praxi, 1995, č. 1, s. 67, ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 38

²⁹² ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník : velký akademický komentář*. 1. vyd. Praha : Linde, 2008. s. 2038

ad G) Bytová náhrada

V případě skončení nájmu bytu z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ má nájemce při vyklizení nárok na poskytnutí přiměřeného náhradního bytu (tj. bytu, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit) Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (viz § 712 odst. 2, věta první a druhá). Ostatní parametry bytu (tj. kvalita, vybavenost, umístění ve stejné obci – viz poslední věta § 712 odst. 2 ObčZ), však musí zůstat na stejné úrovni.

ad H) Bytová novela občanského zákoníku

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 se formulace výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. a) nedotýká, ani v oblasti bytové náhrady.

ad CH) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku výpovědní důvod ponechává, i když v trochu pozměněné podobě.

Podle § 2262 návrh *může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

- a) má být byt užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,*
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*

Je zde oproti současné úpravě omezení u manžela (*hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno*). Rozšiřuje se však okruh možných osob i na příbuzné manžela. Je rozšířen okruh osob v linii přímé – v současné době se jedná pouze o rodiče, dítě a vnuka. Podle návrhu se bude moci jednat o jakéhokoliv příbuzného v linii přímé (tzn. i např. prarodiče, pravnuk). Okruh osob v linii pobočné se nemění, pronajímatel bude moci vypovědět nájem bytu ve prospěch příbuzného v linii pobočné ve druhém stupně, tj. ve prospěch sourozence.

7.7.2. Nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci, na kterou je nájem bytu vázán, a pronajímatel služební byt potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat

A) První předpoklad – *předmětem nájmu je byt služební*

B) Druhý předpoklad – *nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele*

C) Třetí předpoklad – *pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro*

něho bude pracovat

- D) Zneužití výpovědního důvodu
- E) Bytová náhrada
- F) Bytová novela občanského zákoníku
- G) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, *jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.*

Význam tohoto výpovědního důvodu se snižuje

- v souvislosti s praxí uzavírání nájemních smluv na dobu výkonu práce pro pronajímatele, popř. na určitou omezenou dobu,
Možnost uzavřít nájemní smlouvu *na dobu výkonu práce pro pronajímatele* byla do občanského zákoníku od 31.3.2006 Sb. (novela č. 107/2006 Sb.), i před tím se však tato možnost připouštěla.
- v souvislosti se snižováním počtu služebních bytů v důsledku privatizace bytového fondu využívaného tehdejšího Sboru národní bezpečnosti a Československé lidové armády
- i v souvislosti s tím, že ukončení nájmu bytu z tohoto výpovědního důvodu je pro pronajímatele relativně právně složité a zdlouhavé

ad A) První předpoklad – předmětem nájmu je byt služební

Prvním předpokladem pro uplatnění výpovědního důvodu dle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ je, že musí jít o nájem bytu služebního, nikoliv o obecný nájem bytu.

Co se rozumí bytem služebním však není uvedeno v občanském zákoníku (viz § 685 odst. 4 ObčZ), ale ve zvláštním zákoně – v § 7 a 8 zákona č. 102/1991 Sb.

Podle shora uvedeného zákona jsou **služebními byty**:

- a) **byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů** proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,

Tyto byty se vyznačují vázaností na ubytování osob, u nichž je výkon práce podmíněn nutností bydlet v určitém objektu, a prostorovou souvislostí bytu s tímto objektem. Jsou to např. byty domovnícké, byty určené pro ubytování různých provozních zaměstnanců, např. ve školách, sociálních zařízeních apod.

- b) **byty ve vlastnictví, popř. byty v domech ve vlastnictví (nebo v nájmu) právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků**

Pro tyto byty je rozhodující vlastnický vztah právnické nebo fyzické osoby, pro ubytování jejichž pracovníků byt slouží, k domu nebo bytu; jinými slovy řečeno byt nebo dům, v němž se byt nachází,

musí být ve vlastnictví té právnické nebo fyzické osoby, pro ubytování jejichž pracovníků je určen.

- c) **byty ozbrojených složek** (*byty trvale služební na rozdíl od bytů uvedených níže pod písmenem d) tohoto výčtu*) - byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Pro tyto byty je rozhodující, aby celý dům, v němž se tyto byty nacházejí, byl určen výhradně k ubytování osob uvedených v tomto ustanovení (např. vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy), a to v souladu s předpisy platnými v době, kdy o jeho výstavbě a určení bylo rozhodováno (srov. § 2 odst. 1 dnes již zrušeného zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty). Určující zde není subjekt vlastnického práva k domu; může jít tedy i o domy, které přešly do vlastnictví obcí.

- d) **byty přechodně služební** - jednotlivé **byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly** federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby **pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků shora uvedených ozbrojených složek, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti zákona č. 102/1992 Sb., tj ke dni 5.3.1992.**

Pro tyto byty je rozhodující, že byli ke dni 5.3.1992 užívány příslušníkem ozbrojené složky, avšak dům jako takový nebyl (podle tehdejších předpisů a rozhodnutí orgánů státní správy) určen výhradně k ubytování příslušníků ozbrojených složek. Jednalo se o domy, ve kterých např. ze 14 bytů bylo pouze 5 bytů přiděleno pro potřeby SNB.

Tyto byty pozbývají charakteru služebního bytu, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. Muselo jít tedy o situaci, kdy nájemce přestal být příslušníkem ozbrojené složky nebo o situaci, kdy příslušník ozbrojené složky ukončil nájemní poměr a novým nájemcem se stala osoba, která již nebyla příslušníkem ozbrojené složky. V takovém případě se nájem služebního bytu přeměnil na obecný nájem bytu. Pokud však např. došlo k tomu, že předešlý nájemce ukončil nájem (např. z důvodu přeložení, stěhování do rodinného domu apod.) a byt byl znovu pronajat příslušníkovi ozbrojené složky, měl i tento „nový“ nájem charakter nájmu služebního bytu.²⁹³

Do účinnosti zásadní novely občanského zákoníku č. 509/1991, tj. do 31.12.1991 neexistoval institut nájmu bytu.

Podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, musel být byt uchazeči nejprve (podle pořadníku) přidělen rozhodnutím příslušného orgánu státní správy (místním

²⁹³ srov. např. 26 Cdo 1972/99

národní výborem, popř. orgánem vojenské správy) a teprve poté mohla být s uchazečem podle občanského zákoníku uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu, na základě které mu vzniklo tzv. právo osobního užívání bytu.

Podle § 871 odst. 1 ObčZ se s účinností novely č. 509/1991 Sb., tj. od 1.1.1992 právo osobního užívání bytu změnilo na nájem. Na nájem služebního bytu se změnilo osobní užívání *bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace, pokud tyto byty splňovaly kritéria stanovená § 7 a 8 zákona č. 102/1992 Sb.*; pokud tyto podmínky splněny nebyly, změnilo se takové osobní užívání na „obecný“ nájem bytu.

Byty sloužící k trvalému ubytování pracovníků byly podle § 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, byty podnikové a byty služební. Za byty podnikové byly považovány i některé byty vojenské a byty ministerstva vnitra (viz níže). Celkem shrnuto, byty sloužící k trvalému ubytování pracovníků, byly:

- ❖ **byty podnikové**, kterými byly podle tehdejších předpisů byty trvale určené pro ubytování pracovníků hospodářských, rozpočtových nebo jiných organizací (§ 66 zákona o hospodaření s byty)
- ❖ **byty služební**, kterými byly podle tehdejších předpisů byty zřízené při veřejných nebo provozních budovách nebo vystavěné při provozních objektech, zdravotnických zařízeních, při školách a školských zařízeních nebo při ústavách sociální péče, pokud tyto byty jsou užívány pro ubytování pracovníků, kteří jsou pověřeni střežením těchto budov, objektů, zařízení a ústavů, nebo jsou z jiných služebních (pracovních) důvodů povinni v nich bydlet proto, že by jinak byl ohrožen provoz podniku (ústavu, zařízení) nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání (§ 67 zákona o hospodaření s byty)
- ❖ **vojenské byty uvedené v § 68 odst. 1 bod 1. zákona o hospodaření s byty**, tj. byty v obytných domech určených výhradně pro ubytování vojáků z povolání a jednotlivé byty, které vojenská správa získala nebo získá ze státní bytové výstavby.
Soudní praxe dovodila, že uvedené byty splňovaly znaky bytů podnikových podle § 66 zákona č. 41/1964 Sb., a proto byly byty trvale určenými pro ubytování pracovníků organizace ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb. byly považovány za byty podnikové.²⁹⁴
- ❖ **byty ministerstva vnitra uvedené v § 69 odst. 1 bod 1. zákona o hospodaření s byty**, tj. byty v obytných domech určených výhradně k ubytování příslušníků ozbrojených sborů ministerstva vnitra v činné službě a jednotlivé byty, které ministerstvo vnitra získalo nebo získá ze státní bytové výstavby
Uvedené byty byly (stejně jako výše uvedené vojenské byty) považovány za byty podnikové.²⁹⁵

Pokud tedy občanovi byl v dobách minulých přidělen příslušným orgánem některý z výše uvedených bytů (tehdejšími slovy – dostal např. dekret na podnikový byt) a tento byt splňoval ke dni 1.1.1992 kritéria stanovená § 7 a 8 zákona č. 102/1992,

²⁹⁴ NS 1 Cz 11/70, srov. též např. 26 Cdo 159/2000

²⁹⁵ 3 Cdon 152/96

transformovalo se osobní užívání tohoto bytu na nájem služebního bytu. K přeměně osobního užívání na nájem bytu došlo podle názoru Nejvyššího soudu již k 1.1.1992 (tj. ke dni účinnosti novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.), nikoliv až k 5.3.1993 (tj. ke dni účinnosti zákona č. 102/1992 Sb.).²⁹⁶

Problematickou otázkou by mohlo být, jestli se osobní užívání transformovalo na byt v případě, kdy uživatel podnikového bytu ke dni 1.1.1992 již nebyl zaměstnancem tohoto podniku (odešel např. do invalidního důchodu). I v takém případě, by se osobní užívání transformovalo na nájem služebního bytu, nikoliv na obecný nájem bytu. Podle Nejvyššího soudu *charakter bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb., jako bytů služebních, je dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnické či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právnické nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musí být splněny současně (kumulativně). Oba uvedené znaky jsou znaky objektivními, pojíícími se s předmětem nájmu – bytem, nikoli s jeho subjektem – nájemcem, tedy nezávisícími na okolnosti, zda nájemce bytu ve skutečnosti je zaměstnancem pronajímatele.*²⁹⁷

Jestliže určitý byt splňuje kritéria bytu služebního podle § 7 odst. 1 písm. a) nebo b) zák. č. 102/1992 Sb. a tento byt má být pronajat osobě, která bude pro pronajímatele pracovat, musí se nájemce pronajímateli povinně zavázat zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán; jinak nelze nájemní smlouvu uzavřít (§ 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.).²⁹⁸ Tento závazek nemusí být vyjádřen přímo v nájemní smlouvě²⁹⁹, i když je to asi nejvhodnější způsob. Porušení této podmínky může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ)³⁰⁰ – nevznikl by tak ani obecný nájem bytu dle § 685 ObčZ. Pracovník by se v takovém případě ocitl v situaci, kdy by služební byt obýval bez právního důvodu.

Pronajímatel pochopitelně může pronajmout byt, který splňuje kritéria bytu služebního podle § 7 odst. 1 písm. a) nebo b) zákona č. 102/1992 Sb., i osobě, která pro něj nepracuje. V takovém případě však nejde ve vztahu k této osobě o nájem služebního bytu, nýbrž o obecný nájem bytu ve smyslu § 685 a násl. ObčZ.³⁰¹

Do 7.6.1998 bylo v zákoně č. 102/1992 stanoveno omezení, že smlouvu o nájmu bytu podle § 7 odst. 1 písm. c) zákona (byty ozbrojených složek) lze uzavřít jen na základě písemného doporučení příslušných orgánů ozbrojených složek a ministerstev (§ 7 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění účinném do 7.6.1998). Pokud tedy dům původně určený výhradně k ubytování příslušníků ozbrojených složek vlastnil někdo jiný než stát (např. obec), nesměl uzavřít nájemní smlouvu s konkrétní nájemcem, dokud mu to neschválil příslušný orgán státní správy. Toto pravidlo bylo zrušeno novelou zákona č. 126/1998

²⁹⁶ srov. 26 Cdo 1507/2003

²⁹⁷ 26 Cdo 2174/2008

²⁹⁸ Ustanovení o této podmínce pro uzavření smlouvy o nájmu služebního bytu nemá zpětnou účinnost, takže se dotýká pouze nájemních smluv uzavřených od data 5.3.1992 (tj. účinnosti zákona č. 102/1992 Sb.) – viz též např. 2 Cdo 73/93

²⁹⁹ 26 Cdo 828/2005

³⁰⁰ 20 Cdo 341/99

³⁰¹ 26 Cdo 4922/2009

s účinností od 8.6.1998 v návaznosti na nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., kterým bylo na základě ústavní stížnosti pro nepřípustný zásah do práva vlastnického zrušeno obdobné ustanovení ze zákona o vlastnictví bytu, které omezovalo vlastníka bytů ozbrojených složek v jejich prodeji (§ 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31.10.1997). Ústavní soud v odůvodnění tohoto nálezu shledal ze stejného důvodu za protiústavní i § 7 odst. 3 zákona č. 102/1992, avšak nemohl jej zrušit, protože toto ustanovení nebylo aplikováno při zásahu do ustavně zaručených práv obce jako vlastníka, jenž byl předmětem ústavní stížnosti. Ústavní soud v této souvislosti konstatoval, že odstranění rozporu v právním řádu, vzniklého zrušením pouze jednoho ze dvou zákonných ustanovení, která jsou v rozporu s ústavními zákony, resp. mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy, úkolem demokratického zákonodárce.

Pokud již vznikl nájem služebního bytu, nemá na charakter tohoto nájmu vliv

❖ ani změna vlastníka bytu,

Příkladem může být rozdělení obchodní společnosti a převzetí bytu jednou z nástupnických obchodních společností. Nájem bytu bude mít stále charakter nájmu bytu služebního. Pokud však nájemce pro nového vlastníka bytu nepracuje (např. pracuje stále pro zaměstnavatele, který již není vlastníkem bytu, popř. ukončil pracovní poměr ještě před tím, než došlo ke změně vlastnictví) a tento nový vlastník byt potřebuje pro svého zaměstnance, může dát nájemci výpověď dle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ.

❖ ani případné skončení výkonu práce pro pronajímatele.

Pokud smlouva o nájmu služebního bytu není uzavřena na dobu trvání na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele (jedná se o zejména o nájmy bytů z doby předlistopadové), nevede skončení výkonu práce pro pronajímatele ani k zániku nájmu bytu, ani k přeměně nájmu služebního bytu na obecný nájem bytu. Nájemní poměr má stále povahu nájmu bytu služebního. Pronajímatel však může takovému nájemci dát výpověď dle § 711a odst. 2 písm. b) ObčZ.³⁰²

ad B) Druhý předpoklad – nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele

Druhým předpokladem naplnění výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ je, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele.

Výpovědní důvod může být naplněn i v případě, že nájemce přestane pro pronajímatele vykonávat práci určitého druhu a začne vykonávat jinou práci. Podstatné je, na jakou práci je nájem bytu vázán (viz § 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.). Pokud by např. nájem bytu nemocnice byl vázán na práci primáře oddělení, mohl by být výpovědní důvod naplněn i v případě, že by zaměstnanec v této vedoucí pozici skončil, ale byl by stále v nemocnici zaměstnán jako lékař.

Pokud jde o „výkon práce o pronajímatele“ zpravidla půjde o činnost

³⁰² srov. 26 Cdo 2873/2009, 26 Cdo 2174/2008

v pracovněprávním vztahu, nemusí však tomu tak být. Ze zákona nelze dovodit, že by se muselo jednat o činnost v pracovněprávním vztahu.³⁰³ Příkladem může být domovníký byt v bytovém domě – velmi často jde o situace, kdy se nájemce pronajímateli zaváže pro něj vykonávat základní správu domu a za to platí pronajímateli nižší nájemné než jiní nájemci.

Další otázkou je, jestli může výpovědní důvod využít i pronajímatel, který „koupil“ byt i s nájemcem služebního bytu, a tedy tento nájemce pro něj nikdy pracovat ani nemohl. Nejvyšší soud v této souvislosti dovodil, že *lze-li k výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. b) ObčZ přivolit, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele, jejíž výkon je spojen s užíváním služebního bytu nájemcem, tím spíše lze k výpovědi přivolit, jestliže nájemce nikdy pro pronajímatele nepracoval. Musí však jít o případy, kdy je dána zřejmá potřeba uvolnění služebního bytu pro konkrétního pronajímatele.*³⁰⁴ S tímto názorem nelze nic jiného než souhlasit.

ad C) Třetí předpoklad – pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat

V době dání výpovědi ještě osoba, v jejíž prospěch je nájem služebního bytu vypovídán, nemusí pro pronajímatele pracovat. V řízení o přivolení k výpovědi postačí prokázat pronajímatelův úmysl takové osobě umožnit pro pronajímatele pracovat (např. inzercí v tisku, hlášení volného místa úřadu práce, dopisem, že uchazeč o zaměstnání uspěl ve výběrovém řízení a zaměstnavatel s ním hodlá uzavřít pracovní smlouvu apod.).

Protože pronajímatel je povinen existenci výpovědního důvodu u soudu prokázat, není nutné z hlediska určitosti klást na výpověď jako hmotněprávní úkon takové nároky jako na výpověď bez přivolení k soudu. Nejvyšší soud např. uznal za platnou i výpověď, ve které pronajímatel nevedl, že „byt potřebuje pro jiného pracovníka“ a jak vyplývá z odůvodnění jeho rozhodnutí, tak patrně ani před soudy nižších instancí nebyla prokázána existence jiného konkrétního nájemce (pracovníka, pro něhož je byt potřebný).³⁰⁵ Dle názoru autora musí být vždy v řízení o přivolení uvedena konkrétní osoba, ohledně níž zaměstnavatel prokáže úmysl ji přidělit práci. Pokud by tomu tak nebylo, byla by v podstatě znemožněna procesní obrana nájemce. Lze jen souhlasit s tím, že jméno této osoby nemusí být uvedeno v samotné výpovědi, nicméně v době doručení této výpovědi již musí taková konkrétní osoba existovat. Dle mého názoru by nebylo možné, aby např. pronajímatel doručil nájemci služebního bytu výpověď a teprve po doručení této výpovědi se pronajímateli ozval na inzerát potencionální uchazeč o zaměstnání a předmětný byt. Pronajímatel tedy musí vypovídat byt ve

³⁰³ 2 Cdon 624/96

³⁰⁴ 26 Cdo 2278/2004, srov. i např. 26 Cdo 1990/2001

³⁰⁵ srov. 26 Cdo 2278/2004

prospěch konkrétní osoby.

Je patrně nutné připustit i výklad, že jestliže je možné vypovědět nájem ve prospěch osoby, která pro pronajímatele ještě vůbec ani nezačala pracovat, tím spíše bude možné nájem vypovědět ve prospěch osoby, která již pro pronajímatele pracuje (např. pro stávajícího zaměstnance).

Nový pracovník nemusí vykonávat pro pronajímatele tutéž práci, na kterou byl vázán vypovídaný nájem služebního bytu, jak tomu bylo do 31.12.1994 (tj. do účinnosti novely občanského zákoníku č. 267/1994 Sb.).

ad D) Zneužití výpovědního důvodu

Jaké právní následky může pronajímatel očekávat v případě, že uvolněný byt bez vážného nepoužije v souladu s účelem, pro který nájem vypovídal, stanoví § 711a odst. 5. V dalším lze odkázat na podkapitolu 7.7.1.

ad E) Bytová náhrada

Na jakou formu bytové náhrady má nájemce při vyklizení nárok, je závislé na tom, jestli pro pronajímatele přestal vykonávat práci z vážných důvodů nebo bez vážného důvodu.

V případě, že ke skončení práce došlo z vážných důvodů, má nájemce při vyklizení nárok na poskytnutí přiměřeného náhradního bytu (tj. bytu, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit) Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (viz § 712 odst. 2, věta první a druhá). Ostatní parametry bytu (tj. kvalita, vybavenost, umístění ve stejné obci – viz poslední věta § 712 odst. 2 ObčZ), však musí zůstat na stejné úrovni.

V případě, že nájemce přestal pracovat pro pronajímatele bez vážného důvodu, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Co lze považovat za vážné důvody ke skončení práce pro pronajímatele je demonstrativně uvedeno v § 710 odst. 6 ObčZ.

ad F) Bytová novela – zásadní změny v oblasti služebních bytů

Tzv. bytová novela občanského zákoníku a novela zákona č. 102/2011 Sb., tj. zákon č. 132/2011 Sb., přináší zásadní změny v oblasti služebních bytů - s účinností od 1.11.2011 se kategorie služebních bytů ruší. Služební byty nebudou jako institut existovat. Bude pouze umožněno uzavřít nájemní smlouvu na dobu výkonu práce pro pronajímatele.

S ohledem na shora uvedené se od 1.11.2011 ruší i výpovědní důvod dle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ.

Jestliže však byt, který byl do účinnosti novely považován za služební, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a (čl. II bod 2. zák. č. 132/2011), tj. může mu nájem vypovědět s přivolením soudu. Oproti současnému stavu se jedná o zhoršení postavení nájemce, neboť výpovědní důvod se v podstatě redukuje ze současného znění „*nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat*“ na „*nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele*“. U výpovědí doručených po 1.11.2011 tedy postačí, že pronajímatel prokáže, že nájemce pro něj přestal pracovat. Již nebude muset prokazovat, že by byt potřeboval pro jiného nájemce.

Další změna u dříve služebních bytů nastane v oblasti bytových náhrad. V případě, že bude nájemci (dříve služebního) bytu po 1.11.2011 dána výpověď z důvodu, že pro pronajímatele přestal pracovat, bude mít nájemce

- ❖ nárok pouze na poskytnutí přístřeší v případě, že pro pronajímatele přestal pracovat bez vážného důvodu, nebo
- ❖ nárok na zajištěné přiměřené bytové náhrady v případě, že pro pronajímatele přestal pracovat z vážného důvodu. K pojmu vážné důvody viz § 710 odst. 5 ObčZ ve znění účinném od 1.11.2011.

Zákon doslovně stanoví, že *povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona* (čl. II bod 2, poslední věta zák. č. 132/2011 Sb.). Dnem 2.11.2013 tedy shora uvedená povinnost zanikne. Otázkou je, jestli po 2.11.2013 bude pronajímatel povinen bývalému nájemci alespoň poskytnout přístřeší při vyklizení. Dle názoru autora je třeba ustanovení čl. II bodu 2 vykládat tak, že nájemci je v období od 1.11.2011 do 1.11.2013 poskytnuta zvýšená ochrana pro případ, že by přestal vykonávat práci z vážného důvodu, a pokud ho v tomto období chce pronajímatel z bytu vystěhovat, musí mu zajistit bytovou náhradu. Od 2.11.2013 však tato ochrana končí a při vyklizení lze poskytnout pouze přístřeší. Jiný výklad by vedl k absurditám.

Otázkou je však, jestli ke dni 2.11.2013 nebude již v platnosti a účinnosti nový občanský zákoník. Pokud ano (prozatím je jeho účinnost plánována na 1.1.2013), řídilo by se právo ukončit nájem bytu novým občanským zákoníkem. Občanský zákoník již nepočítá ani s povinností pronajímatele zajistit bytovou náhradu, ani s povinností poskytnout alespoň přístřeší.

7.7.3. Z důvodu veřejného zájmu je třeba s bytem nebo naložit tak, že jej nebude možné užívat nebo dům nebo byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat

- A) První skutková podstata - *s bytem nebo s domem je potřebné z důvodu veřejného zájmu naložit tak, že byt nelze užívat*
- B) Druhá skutková podstata - *byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat*
- C) Zneužití výpovědního důvodu
- D) Bytová náhrada
- E) Bytová novela občanského zákoníku
- F) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, *je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat*. Tento výpovědní důvod v sobě obsahuje dvě samostatné skutkové podstaty.

ad A) První skutková podstata – s bytem nebo s domem je potřebné z důvodu veřejného zájmu naložit tak, že byt nelze užívat

V obecné rovině lze konstatovat, že se jedná o případy, kdy je ve veřejném zájmu nutné, aby stavba s byty přestala sloužit k účelu bydlení nebo je nutné ve veřejném zájmu stavbu zničit.

Jak vidno, ve skutkové podstatě je obsažen neurčitý právní pojem „veřejný zájem“, který soudům poskytuje značnou možnost uvážení.

V praxi se jedná o výjimečně užívaný výpovědní důvod, čemuž nasvědčuje i velmi chudá judikatura omezující se v zásadě na požadavek prokázání veřejného zájmu na pokladě nějakého rozhodnutí orgánu veřejné správy (konkrétně rozhodnutí stavebního

úřadu).³⁰⁶

Pod shora uvedenou skutkovou podstatu lze dle názoru autora podřadit zejména:

- 1) **Situace, kdy je vlastník domu nebo bytu omezen ve výkonu svého vlastnického práva** (tj. pronajímání bytu) **ze strany státu, který tvrdí existenci celospolečenského zájmu na omezení soukromých zájmů vlastníka. Takovým veřejným zájmem může být např. ochrana takových hodnot jako je život a zdraví.** Stát však může do vlastnického práva zasáhnout pouze zákonem stanoveným způsobem, tj. vydáním rozhodnutí (zpravidla stavebního úřadu) splňujícího zákonem stanovené podmínky. Vlastník bytu v takovém případě nemůže nadále plnit své povinnosti pronajímatele a má možnost nájem jednostranně ukončit za použití výpovědního důvodu dle § 711a odst. 1 ObčZ.

Předpokladem je ovšem taková situace, resp. rozhodnutí orgánu veřejné správy, které vůbec pronajímateli fakticky umožní dání výpovědi. Pokud by např. stavební úřad nařídil vyklizení stavby a její neodkladné odstranění z důvodu, že závadným stavem stavby bezprostředně ohroženy životy a zdraví osob nebo zvířat, bude uplatnění výpovědního důvodu dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ nerealizovatelné. V takovém případě by nájem bytu zanikl odstraněním stavby, tj. zničením předmětu nájmu.

Rozhodnutí, které chrání veřejné zájmy a které umožní vlastníkovu bytu vypovědět nájem ze shora uvedeného důvodu, může být např. *rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se nařizuje vlastníku stavby odstranění stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby* (§ 129 odst. 1 písm. a) StavZ).

Na druhou stranu nelze prokazovat existenci výpovědního důvodu rozhodnutím orgánu veřejné správy nebo jeho faktickým zásahem, které samy o sobě ještě neznamenají zánik možnosti užívat byt k bydlení. Může se jednat např. o

- ❖ *rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se nařizuje vyklizení stavby*, jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob, anebo má být nařízeny nutné zabezpečovací práce (§ 140 odst. 1 StavZ);
- ❖ *rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se nařizuje vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací*, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit (§ 135 odst. 2 StavZ)

Taková rozhodnutí ještě nezakládají výpovědní důvod dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.

³⁰⁶ např. 3 Cdon 7/96, 26

2) Situace, kdy vlastníkem bytu či domu je veřejnoprávní korporace (stát, jednotka územní samosprávy), popř. jím zřízená právnická osoba a je tvrzena existence veřejného zájmu na tom, aby bydlení nájemců ustoupilo jinému veřejně prospěšnému cíli.

V tomto případě nepřichází v úvahu vyvlastnění, neboť sám potencionální vykonatel veřejného zájmu je vlastníkem domu. Veřejnoprávní korporace by se tak ocitla paradoxně v horší situaci, než kdyby proběhlo vyvlastnění bytu či domu. V případě vyvlastnění totiž nový pronajímatel možnost vypovědět nájem bytu z důvodu, že *dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění* (viz § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění)

Pokud tedy veřejnoprávní korporace chce dosáhnout cíle, pro který by bylo možné provést vyvlastnění³⁰⁷, a prokáže, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv nájemců, je možné se dle mého názoru domáhat přivolení k výpovědi z důvodu uvedeného dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.

Pronajímatel, jehož byt či dům má být vyvlastněn, tento výpovědní důvod dle názoru autora využít nemůže, neboť do té doby, dokud rozhodnutí o vyvlastnění nenabude právní moci, není postaveno na jistotu, že s bytem či domem bude nutno naložit tak, že jej nebude možné užívat k bydlení. Jakmile k vyvlastnění dojde, má nový pronajímatel možnost dát nájemci výpověď již podle zákona o vyvlastnění (§ 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění) a nebude tedy využívat výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.

U osoby soukromého práva je tvrzení existence veřejného zájmu poměrně problematické, zvláště s ohledem na to, že v naprosté většině případů motivací k ukončení nájmu nebude ochrana celospolečenských hodnot a veřejně prospěšné cíle, ale prostá snaha o dosažení zisku. Dle mého názoru se u pronajímatelů – osob soukromého práva redukuje možnost vypovězení nájmu bytu na případy ochrany života či zdraví nájemců. V takovém případě však bude nutné, aby pronajímateli k prokázání tohoto důvodu svědčilo nějaké rozhodnutí orgánu veřejné správy (zpravidla se bude jednat o rozhodnutí stavebního úřadu). Nejvyšší soud v této souvislosti např. judikoval, že *dal-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (např. pro „maximální hluk a vysokou koncentraci exhalací“) je bytu nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat jen*

³⁰⁷ např. § 170 stavebního zákona, § 55a vodního zákona, § 33 lázeňského zákona, § 17 zákona o pozemních komunikacích, § 60 zákona o ochraně přírody a krajiny, § 31 horního zákona,

*tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.*³⁰⁸

ad B) Druhá skutková podstata – byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat

Výpovědní důvod lze použít **pouze** na případy **potřeby oprav domu či bytu**.

Pod tento pojem lze dle názoru autora podřadit nejen udržovací práci či stavební úpravy, kterými jsou odstraňovány závady na domu či v bytě (tj. činnost směřující k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocování či zničení domu), ale i stavební úpravy, jejichž cílem je zajistit soulad technického stavu budovy s právními požadavky (např. s hygienickými, bezpečnostními, požárními a jinými právními předpisy), popř. jejichž cílem je předejít vzniku závažných škod (na zdraví či majetku osob).

Na druhou stranu, pronajímatel by se např. nemohl zbavit nájemců z důvodu, že hodlá provést stavební úpravy, které by měly za cíl nikoliv odstranění závad v domě, ale změnu stávajícího uspořádání domu (např. spojení dvou bytů do jednoho).³⁰⁹ Zde by se nejednalo o pojmově o opravy. Takové aktivity by bezpochyby se souhlasem nájemců (a při případné změně nájemních smluv) bylo možné provést, avšak nebylo by možné na jejich základě ukončit nájem bytu. Po té, co by změna stavby byla dokončena, byl by pronajímatel povinen nájemcům umožnit návrat do jejich bytů.

Oprav, kvůli kterým nebude možno byt po delší dobu užívat, musí být potřeba. To, jestli jsou opravy, kvůli kterým nebude možné byt delší dobu užívat, skutečně potřebné, musí posoudit soud v řízení o přivolení k výpovědi. Potřebnost oprav vždy musí být posuzována objektivně s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu, nikoliv podle subjektivních představ pronajímatele. Podle názoru Nejvyššího soudu, aby byly opravy potřebné ve smyslu § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ, musí se jednat o *nezbytné a zároveň závažné opravy, bez jejichž provedení by hrozila újma jak na právech vlastníka, tak na jiných osob (nájemců bytů), a při nichž bude zachováno stávající uspořádání domu.*³¹⁰ Tato, jak je konstatováno Nejvyšším soudem, nezbytnost oprav může dle názoru autora s ohledem na shora uvedené vyplynout z faktického stavu budovy, ale i z právních předpisů (např. hygienické, požární předpisy), popř. i z rozhodnutí orgánů veřejné stavy (např. rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se nařizují nezbytné úpravy dle § 137 stavebního zákona).

³⁰⁸ srov. 3 Cdon 7/96, 26 Cdo 919/99

³⁰⁹ srov. 26 Cdo 2817/2007

³¹⁰ 26 Cdo 2817/2007

Vždy musí jít o *potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu, tj. musí jít o stavební opravy či úpravy směřující k zachování bytu pro účely bydlení.*³¹¹ Pokud by se mělo jednat o stavební úpravy, které by vedly ke změně účelu užívání bytu (např. propojení bytu s nebytovým prostorem a užívání takto nově vzniklého prostoru jako prostoru nebytového), bylo možné dát nájemci výpověď jen tehdy, pokud by na takové změně byl veřejný zájem (viz první skutková podstata výpovědního důvodu dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ)³¹²

Pokud je podmínkou pro provedení oprav existence individuálního správního aktu (např. písemný či fiktivní souhlas stavebním úřadu s ohlášením stavby dle § 106 StavZ či stavební povolení) musí být dle judikatury tato podmínka splněna již v době doručení výpovědi. V těchto případech je dle judikatury Nejvyššího soudu existence takového správního aktu podmínkou uplatnění výpovědního důvodu.³¹³ Dřívější rozhodnutí soudů nižších instancí o tom, že rozhoduje skutečný stav a k přivolení k výpovědi není zapotřebí rozhodnutí stavebního úřadu³¹⁴ jsou tak v současné době judikaturou Nejvyššího soud překonána.

Je nutné, aby šlo o opravy, které znemožní užívat právě ten byt, jehož nájem má být vypovězen. Tato skutečnosti musí být v řízení o přivolení k výpovědi prokázána.

Konečně, musí jít o situace, kdy předmětný byt nebude možné pro opravy užívat delší dobu. Opět se jedná o neurčitý právní pojem, k jehož výkladu jsou příslušny soudy v rámci svého užívání. Lze se ztotožnit s názorem, že *delší dobou nebude obvykle doba asi tři až čtyř týdnů, která bývá potřebná pro výměnu vodovodního potrubí nebo odpadního potrubí a souvisejících instalací.*³¹⁵

ad C) Zneužití výpovědního důvodu

Stran následků zneužití výpovědního důvodu lze odkázat na podkapitulu 7.7.1. Pravidla tam uvedená se použijí na všechny výpovědní důvody uvedené v § 711a ObčZ.

ad D) Bytová náhrada

V případě skončení nájmu bytu z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ má nájemce při vyklizení nárok na poskytnutí přiměřeného náhradního bytu (tj. bytu, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit) Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má

³¹¹ 26 Cdo 40/2001

³¹² 26 Cdo 1424/2005

³¹³ 26 Cdo 40/2001, 26 Cdo 933/2000

³¹⁴ např. KS Hradec Králové, sp.zn. 20 Co 485/96

³¹⁵ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 2134

právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (viz § 712 odst. 2, věta první a druhá). Ostatní parametry bytu (tj. kvalita, vybavenost, umístění ve stejné obci – viz poslední věta § 712 odst. 2 ObčZ), však musí zůstat na stejné úrovni.

ad E) Bytová novela občanského zákoníku

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 se formulace výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. c) nijak nedotýká.

ad F) Návrh nového občanského zákoníku

Podle návrhu nového občanského zákoníku bude zachována možnost dát nájemci výpověď, *má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.* (§ 2262 návrhu)

Naopak má být vypuštěna možnost vypovědět nájem bytu z důvodu potřeby oprav. Na situace, kdy bude zapotřebí, aby se nájemce kvůli rozsáhlejším stavebním pracím z bytu dočasně vystěhoval, bude pamatovat jiné ustanovení. U úprav, k jejichž provedení nebude nutný souhlas nájemce, bude pronajímatel moci soudní cestou dosáhnout vyklizení nájemce na požadovanou dobu úprav, avšak nebude moci ukončit nájem, jak je to doposud. Souhlasu nájemce s provedením úpravy bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavby nebo jiné změny nebude třeba, pokud tyto úpravy provádí pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, pokud hrozí přímo zvláště závažná újma nebo pokud pronajímatel úpravami nesníží hodnotu bydlení a lze-li je provést bez většího nepohodlí pro nájemce. V ostatních případech bude třeba si vyžádat souhlasu nájemce (§ 2236 návrhu). K dalším podrobnostem vzájemných práv a povinností nájemce a pronajímatele v souvislosti s touto problematikou viz § 2235 až 2238 návrhu.

ad G) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku opět zavádí kategorii služebních bytů. Nájem bude považován za nájem služebního bytu, pokud bude ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a podle výslovného určení smlouvy bude pronajat byt služební (§ 2271).

Pokud přestane nájemce vykonávat práci, na níž je nájem bytu vázán, nebude se již jednat o důvod k výpovědi, ale nájem bude dle § 2272 návrhu končit již v důsledku této právní skutečnosti, a to

- posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci v případě, že ke skončení práce dojde bez vážného důvodu,

popř.

- uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal vykonávat práci, pokud k tomu měl vážný důvod (např. věk, zdravotní stav, důvody na straně pronajímatele – viz § 2272 návrhu).

Podle přechodných ustanovení návrhu se nájem bude řídit novým občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem (§ 3039 návrhu). Shora uvedené pravidlo o skončení nájmu tak bude aplikováno i na nájem, který splňuje pojmové znaky nájmu bytu služebního (tj. vázanost nájmu na výkon práce, výslovné označení bytu ve smlouvě jako bytu služebního). Problém však nastane u nájemních smluv, které budou uzavřeny po 1.11.2011 – bytová novela ruší kategorii bytů služebních, takže lze předpokládat, že se v nájemních smlouvách nebude vyskytovat označení „služební byt“. V takovém případě se však podle nového občanského zákoníku nebude jednat o nájem bytu služebního a shora uvedené pravidlo o skončení nájmu na ně nebude aplikovatelné. Lze tak soudit, že nájem v těchto inkriminovaných případech zanikne již skončením výkonu práce, na níž je nájem dle smlouvy vázán. Vhodnější však by dle názoru autora byla analogická aplikace § 2272 (viz výše), neboť lze mít za to, že smluvní strany s ohledem na tehdejší znění zák. č. 40/1964 (ve znění účinném od 1.11.2011) předpokládaly přesně ten samý způsob zániku nájmu, jak ho předpokládá nový občanský zákoník v případě nájmu bytu služebního.

7.7.4. Byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

- A) Účel výpovědního důvodu
- B) První předpoklad – *byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti*
- C) Druhý předpoklad – *nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce byt užívat*
- D) Aktivní legitimace k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu
- E) Zneužití výpovědního důvodu
- F) Bytová náhrada
- G) Bytová novela občanského zákoníku
- H) Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, *jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.*

ad A) Účel výpovědního důvodu

Účelem tohoto výpovědního důvodu je *umožnit vlastníkovu nemovitosti (pronajímateli) realizovat jeho záměr na vylepšení poměrů nájemce nebytového prostoru anebo osoby, která se stala vlastníkem tohoto nebytového prostoru, a tím podpořit jeho podnikatelskou činnost. V žádném případě však není účelem dosažení přeměny bytu na prostory nebytové, určené k podnikatelské činnosti.*³¹⁶

B) První předpoklad – byt souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti

➤ *Stavební souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu*

Podle názoru Nejvyššího soud jde o stavební souvislost ve smyslu § 711a odst. 1 písm.

d) ObčZ v případě, že *byt a nebytový prostor spolu souvisí prostorově ve smyslu určité „přimknutosti“ či „přilehlosti“. Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu, musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání.*³¹⁷

O shora zmíněnou prostorovou souvislost může jít ve dvojnásobném případě

- ❖ *byt a nebytový prostor jsou vzájemně propojeny (dveřmi, chodbou společnou pouze bytu a nebytovému prostoru)*
- ❖ *podle původního kolaudačního rozhodnutí propojeny byly (tj. byly stavebně určeny k společnému užívání jedním uživatelem), a později došlo provedením stavebních úprav k jejich oddělení – výpovědním důvodem lze dosáhnout obnovení původního kolaudačního stavu, kdy byt a nebytové prostory byly určeny k společnému užívání.*³¹⁸

Podmínkou použití výpovědního důvodu tedy není skutečnost, že nejsou zapotřebí žádné stavební úpravy, kterými by prostory opět (jako dříve) byly propojeny (např. probourání stavební příčky). Je pouze nutné, aby byt a nebytový prostor spolu stavebně souvisely (v minulosti či současnosti). Nicméně stavební souvislost musí být dána již v době doručení výpovědi, není možné ji teprve následně stavebními úpravami vytvářet.

Výpovědní důvod by nebyl naplněn v případě, že se oba prostory nacházejí v různých patrech, popř. jsou odděleny chodbou, která je společná i jiným bytům či nebytovým prostorům. Výpovědní důvod by tak nebyl použitelný např. v situaci, kdy má lékařka v panelovém domě svoji ordinaci a chce v téže panelovém domě i bydlet.

³¹⁶ 26 Cdo 1846/2000

³¹⁷ 26 Cdo 1846/2000

³¹⁸ KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011*. 1. vyd. Praha: Leges, 2011. s. 118

➤ *Prostory určené k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti*

Prostory, s nimiž byt souvisí, musí z hlediska právního umožňovat provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.

Takovým prostory jsou nebytové prostory ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tj.

- ❖ místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení
- ❖ byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům (§ 1 zákona o nebytových prostorech).

Rozhodný je tedy kolaudační (tj. právní) stav předmětného prostoru, nikoliv jeho faktické užívání. Nebylo by např. možné přivolit k výpovědi v případě, že k podnikání je užíván prostor, který byl zkoulaudován jako byt.

ad C) Druhý předpoklad – nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce byt užívat

➤ *Nájem, popř. vlastnictví nebytového prostoru*

Podmínkou uplatnění výpovědního důvodu je, že osoba, v jejíž prospěch má být nájem bytu vypovězen, je vlastníkem nebo nájemcem stavebně souvisejícího nebytového prostoru.

Nebylo by možné nájem bytu vypovědět v případě, že osoba je ve vztahu k nebytovému prostoru pouhým podnájemcem, popř. teprve má zájem o uzavření nájemní smlouvy.

Na druhou stranu, zákon v případě nájmu nebytového prostoru nestanoví, na jakou dlouhou dobu musí být nájemní smlouva uzavřena. Je tak možné výpovědní důvodu využít i v případech nájmu nebytového prostoru na dobu určitou. Příliš krátká doba trvání nájmu nebytového prostoru však může být jednou z právně významných okolností vedoucích k závěru, že výkon pronajímatelova práva je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

➤ *Vůle vlastníka (nájemce) nebytového prostoru předmětný byt užívat k bydlení*

Podmínkou uplatnění výpovědního důvodu je, že vlastník (nájemce) hodlá předmětný byt užívat k bydlení. Není možné využít výpovědního důvodu k rozšíření prostor podnikatele pro jeho podnikání (tj. vypovědět nájem předmětného bytu a ten pak rekolaudovat na nebytový prostor). Způsobit zánik nájmu bytu z důvodu, že byt má začít sloužit jinému účelu, je možné pouze z důvodu uvedeného § 711a odst. 1 písm. c)

ObčZ, tj. za přísnějších podmínek (při existenci veřejného zájmu na této změně).³¹⁹

Vlastník (nájemce) tuto svoji vůli musí jasně a zřetelně projevit u soudu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Není v žádném případě nutné, aby tento souhlas vlastník (nájemce) nebytového prostoru projevoval vůči nájemci bytu již ve výpovědi.

Protože podmínkou uplatnění výpovědního důvodu je, že byt musí zůstat zachován k bydlení, nemůže být tento výpovědní důvod použit ve prospěch vlastníka (nájemce) nebytového prostoru – právnické osoby. Právnická osoba z povahy věci nemůže realizovat potřebu bydlení.³²⁰

ad D) Aktivní legitimace k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Aktivní legitimaci k podání žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu má pouze pronajímatel byt (tj. vlastník bytu). Žaloby tedy nemůže podat osoba, v jejíž prospěch má být nájem bytu vypovězen, tj. vlastník (nájemce) nebytového prostoru.

ad E) Zneužití výpovědního důvodu

Stran následků zneužití výpovědního důvodu lze odkázat na podkapitolu 7.7.1. Pravidla tam uvedená se použijí na všechny výpovědní důvody uvedené v § 711a ObčZ.

ad F) Bytová náhrada

V případě skončení nájmu bytu z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ má nájemce při vyklizení nárok na poskytnutí přiměřeného náhradního bytu (tj. bytu, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit) Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (viz § 712 odst. 2, věta první a druhá). Ostatní parametry bytu (tj. kvalita, vybavenost, umístění ve stejné obci – viz poslední věta § 712 odst. 2 ObčZ), však musí zůstat na stejné úrovni.

ad G) Bytová novela občanského zákoníku

Bytová novela občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.) účinná od 1.11.2011 se formulace výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. c) nijak nedotýká.

ad H) Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku již tento výpovědní důvod neobsahuje.

³¹⁹ 26 Cdo 1295/2005

³²⁰ 26 Cdo 1295/2005

8. Bytové náhrady, právo na bydlení a vyklizení bytu

- 8.1. Formy bytových náhrad a přístřeší
- 8.2. Jakým způsobem se zajišťuje bytová náhrada a na jak dlouhou dobu?
- 8.3. Právo (bývalého nájemce) na bydlení do zajištění bytové náhrady nebo přístřeší
- 8.4. Vyklizení bytu
 - 8.4.1. Řízení nalézací
 - 8.4.2. Řízení vykonávací

Účelem této kapitoly není detailně popsat problematiku bytových náhrad a vyklizení bytu nájemce, neboť nejde o vlastní předmět práce, tj. způsoby zániku nájmu bytu. Z důvodu ucelenosti však činím krátký exkurs, neboť se jedná o téma, které s problematikou zániku nájmu bytu bezprostředně souvisí.

8.1. Formy bytových náhrad a přístřeší

V případech tzv. absolutní zániku nájmu bytu vzniká bývalému nájemci právo na zajištění bytové náhrady nebo přístřeší ve dvou případech:

- ❖ v případě zániku nájmu výpovědí pronajímatele (§ 711, 711a ObčZ)
- ❖ v případě zániku nájmu zánik členství v bytovém družstvu (§ 714 ObčZ).

Jakou konkrétní formu bytové náhrady je pronajímatel povinen bývalému nájemci zajistit, či zda je povinen mu poskytnout pouze přístřeší, je rozebráno v příslušných kapitolách věnovaných výpovědi z nájmu bytu či zániku členství v družstvu.

V této kapitole tedy pojednáno o tom, co se rozumí náhradním bytem, náhradním ubytováním či přístřeším.

Bytovými náhradami jsou podle § 712 odst. 1 *náhradní byt a náhradní ubytování*.

Náhradním bytem se podle § 712 odst. 2 ObčZ rozumí *byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti*.

Ze zákona lze pak dovodit dvě kategorie náhradního bytu, a to

- ❖ *přiměřený náhradní byt* - byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit
- ❖ *nikoliv přiměřený náhradní byt* - byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt

Náhradním ubytováním se podle § 712 odst. 4 ObčZ rozumí *byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného*

nájemce.

Přístřeším se podle § 712 odst. 5 ObčZ rozumí *provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.*

To, jestli pronajímatel skutečně zajistil nájemci odpovídající bytovou náhradu zkoumá soud až exekucním řízením jako jednu z podmínek proto, aby mohl nařídit výkon rozhodnutí, kterým byla nájemci uložena povinnost byt vyklidit (viz podkapitola 8.4.)

8.2. Jakým způsobem se zajišťuje bytová náhrada a na jak dlouhou dobu?

Bytová náhrada se považuje za zajištěnou v případě, že je

- ❖ uzavřena nájemní smlouva (v případě náhradního bytu, popř. náhradního ubytování v podobě bytu o jedné místnosti), podnájemní smlouvy (náhradní ubytování v podobě podnájmu), popř. smlouva o ubytování (přístřeší nebo náhradní ubytování v podobě svobodárny) s bývalým nájemcem, popř.
- ❖ jsou shora uvedené smlouvy uzavřeny mezi novým pronajímatel (ubytovatelem) a bývalým pronajímatelem ve prospěch bývalého nájemce (smlouva ve prospěch třetího dle § 50 ObčZ) nebo
- ❖ je bývalému nájemce předložen návrh shora uvedených smluv k podpisu (srov. § 2 zák. č. 102/1992 Sb.)

Nepostačuje např. prohlášení vlastníka bytu (ubytovacího zařízení), že je schopen bývalého nájemce ubytovat, pokud o to požádá.³²¹

Pokud se pronajímateli nedaří zajistit odpovídající bytovou náhradu, může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen (§ 1 odst. 1 zák. č. 102/1992 Sb.).

Na jak dlouhou dobu musí být bytová náhrada zajištěna? Lze shrnout, že

- ❖ jestliže byl nájem bytu sjednán na dobu neurčitou, je třeba zajistit rovněž bytovou náhradu na dobu neurčitou,³²²
- ❖ byl-li nájem bytu sjednán na dobu určitou, postačí zajištění bytové náhrady na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán (§ 6 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.). Pokud byl sjednán na dobu výkonu určité práce (zvláštní případ nájmu na dobu

³²¹ 20 Cdo 3544/2006

³²² 20 Cdo 1871/2008, KS Hradec Králové 25 Co 758/99

určitou), je třeba bytovou náhradu též zajistit na dobu výkonu této práce.³²³

8.3. Právo (bývalého nájemce) na bydlení do zajištění bytové náhrady nebo přístřeší

Podle § 712a ObčZ má bývalý nájemce právo v bytě bydlet ještě v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu.

Pokud má bývalý nájemce právo na zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne jeho zajištění (§ 711 odst. 4, § 711a odst. 6 ObčZ). Pokud má právo pouze na poskytnutí přístřeší, je povinen byt vyklidit okamžitě po zajištění tohoto přístřeší (§ 712 odst. 5 a 6 ObčZ); od 1.11.2011 bude i pro tento případ stanovena patnáctidenní lhůta pro vyklizení (§ 711 odst. 3 ObčZ ve znění účinném od 1.11.2011).

8.4. Vyklizení bytu

8.4.1. Řízení nalézací

8.4.2. Řízení vykonávací

8.4.1. Řízení nalézací

- A) Rozhodování o povinnosti byt vyklidit v návaznosti na zajištění bytové náhrady či přístřeší
- B) Přiznání vyšší formy bytové náhrady
- C) Přiznání nižší formy bytové náhrady, popř. její odepření
- D) Změna bytové náhrady

ad A) Rozhodování o povinnosti byt vyklidit v návaznosti na zajištění bytové náhrady či přístřeší

Bývalý nájemce může byt vyklidit dobrovolně. Pokud tak učiní, jeho právo na bytovou náhradu, popř. přístřeší zaniká.

Pokud ale byt dobrovolně nevyklidí, je nájemce oprávněn podat žalobu na vyklizení bytu. Podle judikatury nemůže vlastník ani po zajištění bytové náhrady nebo přístřeší byt vyklidit svémocně.³²⁴

V současné době je pronajímatel nucen takto postupovat (tj. žalobou na vyklizení) i

³²³ 20 Cdo 1871/2008

³²⁴ 22 Cdo 1853/2000

v případech, kdy došlo k zániku nájmu bytu na základě výpovědi s přivolením soudu. Do 30.3.2006 občanský zákoník stanovil, že *jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, rozhodne, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu, a stačí-li poskytnutí náhradního ubytování, do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování*. Pronajímatel tak s přivolením soudu k výpovědi současně disponoval exekučním titulem pro případ, že by k dobrovolnému vyklizení bytu nedošlo. Uvedené pravidlo však bohužel bylo zákonem č. 107/2006 Sb. s účinností od 31.3.2006 z občanského zákoníku vypuštěno a pronajímatel tak musí samostatně žalovat na vyklizení bytu. Tento nedostatek bude však naštěstí odstraněn od 1.11.2011, kdy má vstoupit v účinnost novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. Od 1.11.2011, *jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit*.

Soud, který rozhoduje o vyklizení bytu, je povinen ve výroku uvést, že žalovaný je povinen byt vyklidit (až) po zajištění bytové náhrady či přístřeší. Vázanost vyklizení na zajištění bytové náhrady nebo přístřeší musí ve výroku uvést, i když to žalobce neuvedl v žalobním návrhu, neboť se

- a) jedná o požadavek hmotného práva pro vznik povinnosti byt vyklidit a současně
- b) rozhodování soudu o vyklizení a o zajištění bytové náhrady či přístřeší je jedním z případů, kdy soud může překročit návrh účastníků přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, neboť jde o situaci, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (§ 153 OSŘ)³²⁵.

Soud je v rozsudku rovněž povinen specifikovat konkrétní formu bytové náhrady (náhradní byt, náhradní ubytování) či že jde o přístřeší; jinak by nemohl být rozsudek vykonatelný.

Rozhodnutí soudu o povinnosti nájemce byt vyklidit v návaznosti na zajištění bytové náhrady či přístřeší je rozhodnutím ve věci samé. I když odvolání směřuje pouze proti výroku o bytové náhradě nebo přístřeší, odkládá se právní moc rozhodnutí jako celku; výrok o povinnosti byt vyklidit nemůže samostatně nabýt právní moci.³²⁶

Bývalý nájemce se nemůže samostatně domáhat soudního určení, že je mu pronajímatel povinen zajistit bytovou náhradu nebo přístřeší. Tento požadavek může uplatnit *pouze jako obranu ve sporu o vyklizení bytu; mimo tento rámec oporu v hmotném právu nemá*.³²⁷

³²⁵ srov. 26 Cdo 280/2007

³²⁶ R 28/93 (2 Cdo 6/92)

³²⁷ 26 Cdo 3501/2008, 20 Cdo 1131/99

ad B) Přiznání vyšší formy bytové náhrady

Soud může nájemci přiznat vyšší formu bytové náhrady pouze, pokud mu to zákon výslovně umožňuje (viz § 712 odst. 2, posl. věta, § 712 odst. 5, věta druhá ObčZ). V jiných případech tak učinit nemůže, a to ani s odkazem na § 3 odst. 1 ObčZ, neboť aplikací tohoto ustanovení nelze založit nové právo.³²⁸

ad C) Přiznání nižší formy bytové náhrady, popř. její odepření

Soud může nájemci přiznat nižší formu bytové náhrady jen, když mu to zákon výslovně dovoluje (viz § 712 odst. 2, věta třetí). V jiných případech tak učinit nemůže ani s odkazem na § 3 odst. 1 ObčZ, neboť by aplikací tohoto ustanovení zakládal nové právo.

S ohledem na § 3 odst. 1 ObčZ však může být nájemci zákonem stanovené právo na bytovou náhradu, popř. na přístřeší výjimečně odepřeno, pakliže by to bylo v rozporu s dobrými mravy.³²⁹ Z judikatury lze dovodit, že tomu tak může být

- ❖ v případech, kdy je bytová potřeba nájemce uspokojena jinak³³⁰ (např. kdy má nájemců svůj vlastní byt)
- ❖ v případech, kdy i po uplynutí výpovědní lhůty bývalý nájemce nadále neplatí nájemné a toto pokračující protiprávní jednání dosáhne v době rozhodování soudu o vyklizení intenzity výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. c) – tj. trojnásobek nájemného.³³¹

Ve shora uvedených intencích si lze představit i jiné situace – v zásadě se může jednat o jiné protiprávní jednání, které by jinak založilo výpovědní důvod (např. fyzické či slovní napadání pronajímatele či obyvatel domu, poškozování bytu apod.)

ad D) Změna bytové náhrady

Po právní moci rozsudku, kterým se nájemci ukládá povinnost byt vyklidit v návaznosti na zajištění bytové náhrady, může dojít k situaci, mohou nastat takové okolnosti, že trvání na zajištění bytové náhrady jako podmínce vyklizení by bylo v rozporu s dobrými mravy. Může se jednat o okolnosti uvedené výše (bývalý nájemce si koupí byt, nadále neplatí nájemné apod.).

Judikatura připouští, pokud dojde k takové změně poměrů, podání žaloby na určení, že dříve uložená povinnost k vyklizení není vázána na zajištění bytové náhrady.³³²

³²⁸ 26 Cdo 2564/2008

³²⁹ 26 Cdo 1674/2002

³³⁰ 26 Cdo 5501/2007

³³¹ 26 Cdo 1526/2005

³³² 26 Cdo 1162/2007, 20 Cdo 2055/2006,

8.4.2. Řízení vykonávací

Pronajímatel je povinen exekučnímu soudu prokázat, že došlo ke splnění podmínky zajištění konkrétní formy bytové náhrady. To může učinit např. notářským nebo exekutorským zápisem, kterým se osvědčuje stav určitého bytu, ubytování či přístřeší (viz § 79 NotŘ, 77 EŘ).

Právní posouzení, zda se jedná o bytovou náhradu, na níž je vázáno vyklizení nájemce či zda je možné prostory považovat za přístřeší, je pak na exekučním soudu.

Přiměřenost náhradního bytu

Pokud je vyklizení nájemce vázáno na zajištění přiměřeného náhradního bytu, je ona přiměřenost zkoumána až v právě v tomto řízení. Podle judikatury Nejvyššího soud nelze trvat na absolutní rovnocennosti náhradního bytu. Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ (§ 712 odst. 2, věta druhá ObčZ) je třeba vykládat v tom smyslu, že *kladou na pronajímatele požadavek vyvinout úsilí, jež lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil byt, který se podle místních podmínek nejvíce blíží bytu vyklizovanému.*³³³

*Jestliže pronajímatel v době po právní moci exekučního titulu, resp. po skončení nájmu povinného ve stávajícím bytě, vyvinul maximální úsilí, jež lze od něj rozumně vyžadovat, aby povinnému zajistil přiměřený náhradní byt, který se podle místních podmínek a podle všech v zákoně uvedených parametrů nejvíce blíží vyklizovanému bytu, přičemž v současné době nemá objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by z hlediska jeho umístění v domě zcela vyhovoval požadavkům ustanovení § 712 odst. 2, věty druhé, obč. zák., lze za přiměřený náhradní byt považovat i takový byt v témže městě, jenž tyto požadavky z hlediska jeho kvality nesplňuje, avšak podle podmínek v daném městě se jim co nejvíce blíží.*³³⁴

Za náhradní byt však ani s ohledem na výše uvedené nelze považovat s podstatně nižší podlahovou plochou, nebo s podstatně menším počtem obytných místností než má vyklizovaný byt.³³⁵

Byt nedosahuje výměry, které stanoví pro bytovou výstavbu současná právní úprava

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Nejvyšší soud je názoru, že *velikost zajištěného náhradního bytu je tedy pouze jedním z kritérií, k nimž exekuční soud při*

³³³ 20 Cdo 1758/2008, 20 Cdo 1232/2008

³³⁴ 20 Cdo 3691/2008

³³⁵ 20 Cdo 1758/2008, 20 Cdo 1232/2008

nařízení exekuce přihlíží; splnění podmínky zajištění náhradního bytu určeného exekucním titulem je vždy třeba posuzovat komplexně s ostatními okolnostmi určujícími charakter lidsky důstojného ubytování.

Z uvedeného důvodu nelze diskvalifikovat z možnosti využití jako náhradní bytu prostory, jež v minulosti splňovaly všechna stavebnětechnická kritéria i tehdy platnou právní úpravu týkající se výstavby bytů, jen proto, že by - byť pouze v zanedbatelné míře - svou výměrou nedosahovaly výměry, jež stanoví pro bytovou výstavbu (zejména pro byty o jedné obytné místnosti) současná právní úprava.³³⁶

Přístřeší

Podle judikatury se zajištění této náhrady jen překlenuje období bezprostředně následující po provedení vyklizení do doby, než si povinný sám (z vlastní iniciativy) opatří ubytování trvalého charakteru³³⁷, a proto nelze - se zřetelem k takto vymezenému účelu - klást na velikost a vybavení přístřeší stejné požadavky jako v případech, kdy bylo podkladovým rozhodnutím založeno pro vyklizovaného právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování.³³⁸ Nicméně i přístřeší musí dosahovat té kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti.³³⁹

Proto se vyžaduje, aby přístřeší

- ❖ *z hlediska stavebně technického uspořádání – bylo způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení³⁴⁰, byť společnému pro více uživatelů³⁴¹*
- ❖ *z hlediska hygienického – bylo zdravotně nezávadné³⁴²*
- ❖ *z hlediska cenového – aby cena za ubytování nebyla nepřiměřená místním poměrům; připouští se však, aby byla vyšší než obvyklé nájemné (např. při ubytování v hotelu)³⁴³*
- ❖ *z hlediska lokalizace přístřeší se nevyžaduje bezvýjimečně, aby se nacházelo ve stejné obci jako vyklizovaný byt.*

Nejvyšší soud judikoval, že zajistit přístřeší lze i v jiné obci, než je vyklizovaný byt, současně je však namístě lokalizaci přístřeší ve vztahu k vyklizovanému bytu posuzovat v širších souvislostech, které se bezprostředně týkají otázky vhodnosti přístřeší pro ten účel, jemuž má vyklizovaným osobám dočasně sloužit, a se zřetelem k tomu, zda existuje skutečná možnost zajistit přístřeší v obci, kde je vyklizovaný byt. V posuzované případě dospěl k závěru, že

³³⁶ 20 Cdo 3796/2008

³³⁷ 20 Cdo 1314/2004

³³⁸ 20 Cdo 519/2003

³³⁹ 20 Cdo 2408/2008

³⁴⁰ 20 Cdo 2408/2008

³⁴¹ 20 Cdo 2000/2005

³⁴² 20 Cdo 2408/2008

³⁴³ 20 Cdo 1314/2004, 20 Cdo 1909/2006, 20 Cdo 2000/2005

zajištěné přístřeší, které je vzdáleno od vyklizovaného bytu asi 250 km, vhodným přístřeším není, má-li oprávněný možnost zajistit ho podstatně blíže od vyklizovaného bytu. Hledisko umístění přístřeší je totiž důležité i s ohledem na osobní, rodinné či pracovní vazby vyklizované osoby.³⁴⁴

Shora uvedené požadavky na přístřeší zpravidla splňuje *pokoj v hotelu nebo v prostorách noclehárny, ubytovny či v jiném obdobném zařízení.*³⁴⁵

³⁴⁴ 20 Cdo 2922/2007

³⁴⁵ 20 Cdo 2922/2007

9. Výpověď pronajímatele v zahraničí

- 9.1. Rakousko
- 9.2. Německo
- 9.3. Slovensko

Účelem této podkapitoly není podrobné pojednání o institutu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu v zahraničí, resp. podrobné pojednání o jednotlivých výpovědních důvodech v zahraničních právních úpravách, ale spíše stručné seznámení čtenáře s koncepcí výpovědi pronajímatele z nájmu bytu v našich sousedních zemích. Pro srovnání byli vybráni naši nejbližší sousedé – Rakousko, Německo a Slovensko, z nichž zejména Rakousko z historického pohledu ovlivnilo podobu našeho současného právního řádu.

9.1. Rakousko

V Rakousku je problematika nájmu bytu a výpovědi z nájmu bytu upravena níže uvedenými zákony:

- a) Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz) (BGBl. Nr. 520/1981)³⁴⁶ – *spolkový zákon o právu nájemním* (dále jen „zákon o nájmu“, popř. „MRG“)

Tento předpis je hlavním předpisem pro oblasti nájmu bytu.

- b) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (JGS Nr. 946/1811)³⁴⁷ – *obecný zákoník občanský* (dále jen „ABGB“)

Jde o podpůrný právní předpis vůči zákonu o nájmu, který se použije tam, kde zákon o nájmu nemá vlastní úpravu.

- c) Zivilprozessordnung (RGI. 113/1895)³⁴⁸ – *občanský soudní řád* (dále jen „ZPO“)

Tento předpis upravuje procesní stránku zániku nájmu bytu (ingerenci soudu při vypovězení nájmu bytu.)³⁴⁹

Na rozdíl od české úpravy je možné nájem bytu vypovědět pouze tehdy, pokud je ujednán na dobu neurčitou.

Nájem na dobu určitou je možné jednostranně ukončit pouze odstoupením od smlouvy

³⁴⁶ *Mietrechtsgesetz (MRG)*. poslední revize 1. 8. 2011

<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=77>

³⁴⁷ *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*. poslední revize 1. 8. 2011

<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=1>

³⁴⁸ *Zivilprozessordnung*. poslední revize 1. 8. 2011

<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=15>

³⁴⁹ srov. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien: *Mietrecht für Mieter*.

<<http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d46/AK-Mietrecht2006.pdf>>

podle ABGB v těch nejzávažnějších případech. Nájemce může od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že byt nebude bez viny nájemce způsobilý k řádnému užívání (v případě nezpůsobilosti ze zdravotních důvodů, i když se možnosti odstoupení ve smlouvě vzdal nebo o zdravotní závadnosti věděl při uzavření smlouvy – viz § 1117 ABGB). Pronajímatel může od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že mu nájemce působí na předmětu nájmu značnou škodu nebo po upomínce nedoplatí dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, popř. dům nezbytně potřebuje nutné stavební úpravy (§ 1118 ABGB). Obdobné ustanovení obsahuje i český občanský zákoník (viz § 679 ObčZ).

Institut výpovědi z nájmu bytu je upraven v MRG. Ve vztahu k pronajímateli obsahuje zákon generální klauzuli, že nájem sjednaný na dobu neurčitou může být pronajímatelem vypovězen pouze ze závažných důvodů (§ 30 odst. 1 MRG).

MRG pak demonstrativně (arg. „insbesondere“ – zejména) vypočítává 16 výpovědních důvodů. Zajímavě oproti české úpravě je, že si pronajímatel si s nájemcem může v nájemní smlouvě sjednat i jiný výpovědní důvod, avšak pouze za podmínky, že tento důvod je objektivně vnímatelný jako důvod důležitý a významný pro pronajímatele nebo pro jeho příbuzné vymezené (§ 30 odst. 2 bod. 13 MRG). Dohoda, která by však ve svém důsledku činila právo pronajímatele neomezeným nebo by vybočovala z míry ochrany, poskytnuté nájemci, by byla neplatná (§ 30 odst. 3 MRG).

Výpověď ze strany pronajímatele může být pouze výpovědí soudní. Procesní postup upravuje § 560 – 564 ZPO. Soudní výpověď v rakouském právu znamená, že pronajímatel výpověď doručuje soudu a ten ji doručuje nájemci. V této fázi ještě nepřezkoumává existenci výpovědního důvodu. Pouze se zabývá tím, jestli výpověď obsahuje podstatné náležitosti. Pokud ne, vrátí jí pronajímateli a poučí jej, jak odstranit vady výpovědi. Pakliže soud výpověď doručí nájemce, ten má právo se proti ní bránit podáním námitek k soudu. Pokud nájemce námitky ve lhůtě podá, je na pronajímateli, aby prokázal existenci výpovědního důvodu (§ 33 odst. 1 MRG). Soud nařídí ústní jednání a začne přezkoumávat a bude se zabývat obsahem výpovědi. Nájemce si může vybrat, zda pronajímateli dá soudní nebo písemnou výpověď (§ 33 odst. 1 MRG).

9.2. Německo

Pramenem právní úpravy nájmu bytu je v Německu *Bürgerliches Gesetzbuch* – občanský zákoník z roku 1896 (dále jen „BGB“).³⁵⁰ Problematika skončení nájmu je upravena v § 563, 568 – 576b BGB.

³⁵⁰ *Bürgerliches Gesetzbuch*.

<<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>>

V nejobecnější rovině lze konstatovat, že BGB rozeznává tzv. řádnou a mimořádnou výpověď pronajímatele. Mimořádnou výpovědi lze ukončit jak nájem na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, kdežto řádnou výpovědi lze ukončit pouze nájem na dobu neurčitou.

Výpověď vždy musí mít písemnou formu a pronajímatel v ní musí nájemce poučit o možnosti proti výpovědi podat odpor, o lhůtě k podání tohoto odporu a formě, v jaké musí být učiněn (§ 568 BGB). Německé právo nezná institut soudní výpovědi jako úprava rakouská (viz výše).

Mimořádnou výpověď je možná nájemci dát jen z velmi závažného důvodu a jedná se o tzv. okamžitou výpověď, tj. bez výpovědní doby. Důvodem k okamžité výpovědi je např. užívání bytu k jinému účelu než k bydlení, nedovoleně dá byt do podnájmu nebo prodloužení s placením nájemného za dva po sobě jdoucí měsíce (viz § 563 BGB)

Stran řádné výpovědi obsahuje BGB generální klauzuli, že pronajímatel může nájem vypovědět pouze tehdy, pokud mu svědčí oprávněný zájem (§ 573 odst. 1). Dále pak BGB demonstrativně (arg. „insbesondere“ – zejména) vypočítává, co se rozumí oprávněným zájmem pronajímatele. V zásadě se jedná o podobné důvody jako v české úpravě (nájemce porušil své smluvní povinnosti zaviněně a podstatným způsobem, pronajímatel potřebuje místnosti pro sebe, pro své rodinné příslušníky či příslušníky své domácnosti apod. – viz § 573 odst. 2 BGB).

Zajímavá je úprava výpovědních lhůt v případě řádné výpovědi. Výpovědní lhůta je dvouměsíční. V případě, že nájem trvá déle jak 5 let, prodlužuje se o tři měsíce, v případě, že nájem trvá déle jak 8 let, prodlužuje se o další tři měsíce. Pokud je výpověď doručena do třetího dne kalendářního měsíce, začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po tomto měsíci. V případě, že je doručena po třetím dni daného kalendářního měsíce, začne běžet až prvním dnem druhého kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena (§ 573c BGB).

Nájemce může proti doručené výpovědi podat odpor (Widerspruch) a prostřednictvím něho dosáhnout prodloužení nájmu, pokud by ukončení nájemního vztahu znamenalo pro nájemce jeho rodinu nebo příslušníky jeho domácnosti takovou tvrdost, kterou nelze při zvážení oprávněných zájmů pronajímatele ospravedlnit. To však neplatí v případě, že se jedná o důvod k okamžité výpovědi (§ 574 odst. 1 BGB). Takovou trvostí se podle BGB jedná i v případě, že nelze obstarat nájemci přiměřený náhradní ubytovací prostor s přijatelnými podmínkami (§ 574 odst. 2 BGB). Judikatura uznává za případy tvrdosti např. pokročilé těhotenství, pokročilý věk v kombinaci s dlouhodobým

užíváním bytu, vážné onemocnění nebo zdravotního postižení, akutní riziko sebevraždy.³⁵¹ Pokud byla podána námitka, může nájemce žádat, aby nájemní vztah byl prodlužován tak dlouho, jak to bude přiměřené s přihlédnutím ke všem okolnostem (§ 574a odst. 1 BGB). Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou na pokračování nájmu, rozhodne o tom soud. Ten určí, zda bude nájem pokračovat, po jakou dobu a za jakých podmínek. Pokud není jisté, jak dlouho budou trvat důvod znamenající tvrdost výpovědi, může soud určit, že nájemní vztah bude prodloužen na neurčito (§ 574a odst. 2 BGB).

Námitka musí písemná. Pokud o to pronajímatel požádá, musí ho nájemce bez prodlení informovat o důvodech námitky. Pronajímatel může odmítnout prodloužení nájmu, pokud nájemce nepodal námitku nejpozději 2 měsíce před ukončením nájemního vztahu. Pokud však pronajímatel nájemce neupozornil včas před ukončením shora uvedené lhůty na možnost námitky, její formu a lhůtu, může nájemce podat námitku ještě v první termínu právního sporu o vyklizení.

9.3. Slovensko

Vzhledem k tomu, že jak slovenské, tak české občanské právo vychází z téhož zákona, tj. zákona č. 40/1964 Sb., jsou obě úpravy problematiky nájmu bytu podobné.

Za 18 let samostatné existence obou států se však oba kodexy přeci jen v určitých věcech vzdálily.

K nejvýznamnějším rozdílům oproti české úpravě je koncepce samotné výpovědi pronajímatele z nájmu bytu. Ze slovenské právní úpravy byl odstraněn institut přivolení soudu k výpovědi. Výpověď je účinná doručením nájemci. Ten se proti výpovědi může bránit podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a to do 3 měsíců ode dne doručení výpovědi. Účinky výpovědi v takovém případě nastanou až po nabytí právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta (viz § 711 odst. 6 ObčianZ)

Co se týká výpovědních důvodů, ty jsou v zásadě obdobné jako v české úpravě. Formulace některých výpovědních důvodů se však zdá být propracovanější. Například

- u služebních bytů není výpověď vázána na podmínku, že pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat; postačí ukončení práce, na které je nájem bytu vázán (§ 711 odst. 1 písm. b) ObčianZ),
- pro uplatnění výpovědního důvodu spočívajícího v tom, že byt nebo dům potřebuje

³⁵¹ *Widerspruch gegen die Kündigung der Mietwohnung*

<<http://www.das-rechtsportal.de/recht/mietrecht/kuendigung/widerspruch>>

opravy, je stanovena podmínka, že byt nebude možné užívať po dobu najmenej 6 mesíců (§ 711 odst. 1 písm. f) ObčianZ).

Zajímavé je, že podle slovenského občanského zákoníku musí pronajímatel k výpovědi z určitých, zákonem vypočtených důvodů³⁵² přiložit listinu, která prokazuje důvod výpovědi, jinak je výpověď neplatná.

Mezi bytové náhrady je zákoníkem výslovně zařazeno i přístřeší (§ 712 odst. 1 ObčianZ), což by, myslím, vyřešilo řadu problémů i u nás.

³⁵² § 711 odst. 1 písm. b) - nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, § 711 odst. 1 písm. e) - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať, § 711 odst. 1 písm. f)- nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu

11. Výpověď pronajímatele v návrhu nového občanského zákoníku

V práci jsou v jednotlivých kapitolách a podkapitolách průběžně činěny odkazy na připravovanou právní úpravu.

V této kapitole shrnuji to nejdůležitější, co v oblasti výpovědi z nájmu bytu nastane, pokud bude nový občanský zákoník přijat v té podobě, jak ho předložila vláda.

Za nejdůležitější změny lze označit:

❖ **Dojde k odstranění institutu přivolení soudu k výpovědi.**

Nájemce bude mít právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. O tom ho vždy ve výpovědi musí pronajímatel poučit, jinak bude výpověď neplatná.

❖ **Vypovězen bude moci být ze zákonem stanovených důvodů pouze nájem na dobu neurčitou (řádná výpověď), nájem na dobu určitou bude moci být vypovězen pouze ze závažných důvodů (mimořádná výpověď).**

❖ **Zavádí se možnost mimořádné (okamžité) výpovědi, tj. výpovědi bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Z tohoto důvodu může být okamžitě vypovězen jak nájem na dobu neurčitou, tak nájem na dobu určitou.**

Návrh demonstrativně vypočítává, co je porušením tímto zvláště závažným porušením (neplacení nájemného a ceny za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, působení jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívání neoprávněně bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno). Pronajímatel má právo v takovém případě po nájemci požadovat, aby mu bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

❖ **Ruší se možnost odstoupit od nájemní smlouvy z důvodu závažného porušení povinností nájemce či pronajímatele; tato dosavadní možnost bude nahrazena shora uvedenou možností nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby.**

Lze konstatovat, že navrhovaná změna je změnou pozitivní, neboť alespoň odpadnou problémy s posuzováním bezdůvodného obohacení při odstoupení od smlouvy s účinky ex tunc.

❖ **Dojde k odstranění některých výpovědních důvodů.**

Konkrétně se jedná o tyto níže uvedené důvody

- nájemce má dva nebo více bytů a lze na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2 písm. c) ObčZ)
- nájemce neužívá byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ)

- jde o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba (§ 711 odst. 2 písm. e) ObčZ)
 - vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. c) ObčZ)
 - jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat (§ 711a odst. 1 písm. d) ObčZ)
- ❖ **Některé výpovědní důvody budou v občanském zákoníku nově vymezeny.**
Konkrétně se jedná např. o tyto důvody:
- nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno (i v současné době lze pro toto jednání nájem bytu vypovědět, judikatura takové jednání posuzuje jako hrubé porušení povinností nájemce)
- ❖ **Při změně vlastnictví k bytu bude nový pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět, pakliže tato možnost bude sjednána v nájemní smlouvě;** bude tak ale muset učinit do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. Jestliže nájemní smlouva bude mlčet, vypovězení nájmu při změně vlastnictví nebude možné.
- ❖ **Důvody k dání řádné výpovědi nebudou vymezeny taxativně.** Soud může jako výpovědní důvod uznat i jiný důvod, bude obdobně závažný důvody v zákoně výslovně uvedené.
- ❖ **Pokud pronajímatel zneužije výpovědního důvod a bytu nevyužije k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, bude nově (vedle náhrady škody) povinen byt nájemci znovu pronajmout.**
- ❖ **Znovu bude oproti stavu nastolenému od 1.11.2011 zákonem č. 132/2011 Sb. obnovena kategorie služebních bytů.**
- ❖ **Dojde k odstranění institutu bytových náhrad.** Nově bude na nájemci, aby si bytovou náhradu zajistil.

11. Výpověď ze strany nájemce

- 11.1. Rozdíly mezi výpovědí nájemce a výpovědí pronajímatele
- 11.2. Obsahové náležitosti výpovědi
- 11.3. Forma výpovědi
- 11.4. Bytová náhrada

11.1. Rozdíly mezi výpovědí nájemce a výpovědí pronajímatele

Zásadním rozdílem mezi výpovědí pronajímatele a výpovědí nájemce spočívá v tom, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanoveného důvodu, kdežto nájemce z jakéhokoli důvodu nebo i bez uvedení důvodu. V praxi nájemci ve výpovědi důvod zpravidla neuvádějí.

Dalším rozdílem je, že k výpovědi nájemce není zapotřebí přivolení soudu. Výpověď tak nabývá účinnosti doručením pronajímateli.

11.2. Obsahové náležitosti výpovědi

- A) Obecné obsahové náležitosti
- B) Zvláštní obsahové náležitosti

Výpověď ze strany nájemce musí jednak splňovat obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl.), jednak pro ni zákon předepisuje i zvláštní obsahové náležitosti (§ 710 odst. 1 ObčZ).

ad A) Obecné obsahové náležitosti

Zde lze odkázat na text o obecných obsahových náležitostech výpovědi pronajímatele. Totéž platí i pro výpověď nájemce.

ad B) Zvláštní obsahové náležitosti

Zákon vyžaduje u výpovědi ze strany nájemce rovněž dodržení zvláštní obsahových náležitostí, resp. zvláštní obsahové náležitosti.

Výpověď musí vždy obsahovat výpovědní dobu (§ 710 odst. 2 ObčZ). V další lze odkázat na kapitolu na podkapitolu 7.7.1.

11.3. Forma výpovědi

Výpověď nájemce musí mít stejně jako výpověď pronajímatele vždy písemnou formu (§ 710 odst. 1 ObčZ), a to pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 ObčZ).

11.4. Bytová náhrada

V případě, že nájem bytu ukončuje výpovědí nájemce, nemá pronajímatel povinnost zajišťovat mu při vyklizení bytovou náhradu nebo přístřeší.

12. Odstoupení od nájemní smlouvy

- 12.1. Důvody pro odstoupení
- 12.2. Obsahové náležitosti odstoupení
- 12.3. Forma odstoupení
- 12.4. Účinky odstoupení od nájemní smlouvy
- 12.5. Bytová náhrada
- 12.6. Odstoupení od nájemní smlouvy de lege ferenda

Všeobecně se připouští, že nájem bytu může zaniknout i odstoupením od nájemní smlouvy.

12.1. Důvody pro odstoupení

Od smlouvy lze zajisté odstoupit ze zákonem stanovených důvodů, ovšem za předpokladu, že s daným důvodem nespojuje zákon výpověď. Pokud by s určitým důvodem zákon spojoval výpověď nájemní smlouvy, je ustanovení o výpovědi nutno (jako speciální normu) aplikovat na nájem bytu přednostně před ustanovením umožňující z toho samého důvodu odstoupení. Nebylo by tak např. možné, aby pronajímatel odstoupil od smlouvy z důvodu neplacení nájemného dle § 517 ObčZ. Takové porušení povinnosti ze strany nájemce je nutné řešit výpovědí.

Otázkou je, zda-li je možné odstoupit od nájemní smlouvy z důvodu, které si sjednali účastníci. Smluvní důvody pro odstoupení je nutné posuzovat velmi opatrně, neboť úprava nájmu bytu je úpravou jednostranné kogentní, omezující smluvní volnost stran v neprospěch nájemce (viz kapitola 1.). Smluvní důvody pro odstoupení od smlouvy je dle mého názoru možno připustit pouze výjimečně, a to vždy ve prospěch nájemce. Ujednání možnosti od smlouvy odstoupit ve prospěch pronajímatele nad rámec zákonné úpravy by bylo neplatné.

Od nájemní smlouvy lze odstoupit na základě níže uvedených ustanovení:

1) 679 ObčZ – závažné porušení povinností ze strany nájemce nebo pronajímatele

- a) Nájemce je oprávněn odstoupit, pokud mu byl byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení nebo se do tohoto stavu dostane později, aniž by nájemce porušil svou povinnost. Pokud by se jednalo o nezpůsobilost k řádnému užívání spočívající ve zdravotní závadnosti, má nájemce toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy a tohoto práva se dle výslovného znění zákona nemůže vzdát.

- b) Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu byt nebo trpí-li užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

K možnosti pronajímatele odstoupit od smlouvy z tohoto důvodu se výslovně vyjádřil i Nejvyšší soud, který konstatoval, že „*soudní praxe je ustálena rovněž v názoru, že důvody pro odstoupení pronajímatele v § 679 odst. 3 větě první obč. zák. jsou aplikovatelné i na nájem bytu; jde o podstatně vyšší intenzitu, než jsou výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. c) a písm. d) obč. zák.*“

2) § 49 ObčZ – uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek

Pronajímatel i nájemce má právo od smlouvy odstoupit, pokud uzavřel nájemní smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

O stav tísně půjde v praxi v nájemních vztazích zejména na straně nájemce, a to tehdy, dostal-li se do tíživé živnostní situace z důvodu ztráty bydlení. V takovém případě může pronajímatel využít situace k požadavku např. neúměrně vysokého nájemného apod.³⁵³

Otázkou je, jaké právní důsledky by měla **rekolaudace bytu na nebytový prostor v průběhu trvání nájemního vztahu**. Dle § 127 odst. 3 StavZ by taková změna účelu užívání podléhala rozhodnutí stavebního úřadu, přičemž nájemce by musel být účastníkem řízení (§ 27 SprŘ). Pokud by bylo vydáno rozhodnutí, kterým se mění účel užívání z bydlení na nebytové účely, nedochází tím dle mého názoru k zániku nájmu bytu, jak se někdy uvádí v různých poradnách.

Právní úprava nájmu a nájmu bytu představuje speciální úpravu vůči obecným ustanovením o závazcích. Na nájem bytu je tak přednostně nutno aplikovat ustanovení § 685 – 716 (zvláštní ustanovení o nájmu bytu) a § 663 – 684 ObčZ (obecná ustanovení o nájmu) před ustanoveními § 488 – 497 ObčZ (obecná ustanovení o závazcích). Rekolaudací bytu na nebytový prostor se předmět nájmu stává nezpůsobilý k řádnému užívání (bydlení). S touto skutečností zákon spojuje možnost nájemce od smlouvy odstoupit, nikoliv zánik nájmu bytu. Zákonná možnost nájemce odstoupit od smlouvy v důsledku toho, že pronajímatel nemůže řádně plnit svou povinnost poskytnout byt způsobilý k bydlení, však předpokládá existující závazkový vztah, tj. závazkový vztah, který doposud nezanikl, neboť odstoupení je v tomto případě možnou sankcí za porušení povinností z tohoto vztahu. Nájemce má tak možnosti si vybrat, zda nájemní smlouvu zruší nebo nezruší. Nájemní vztah tedy nezaniká tím, že by se prostor stal právně nezpůsobilým k bydlení. Na závěr je třeba uvést to, že zákon pronajímateli možnost od smlouvy odstoupit z výše uvedeného důvodu nedává.

³⁵³ DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. s. 73

12.2. Obsahové náležitosti odstoupení

Odstoupení jako jakýkoliv jiný právní úkon musí vyhovovat požadavkům, které na něj klade § 37 a násl. ObčZ.

Odstoupení musí být především určité. Z hlediska obsahu musí být z odstoupení od smlouvy zjevná vůle jedné ze stran ukončit smluvní vztah. Není nutné, aby se přímo objevila formulace „zrušení smlouvy“. Vzhledem k tomu, že odstoupení od smlouvy je možné pouze ze stanovených důvodů, musí odstoupení od nájemní smlouvy důvod obsahovat, jinak půjde o právní úkon neurčitý. I s ohledem na to, že v jednotlivých odstavcích je uvedeno více důvodů, nestačí odkaz na konkrétní ustanovení. Důvod odstoupení musí být vymezen skutkově tak, aby jeho naplnění bylo přezkoumatelné.³⁵⁴

12.3. Forma odstoupení

Zákon pro odstoupení zvláštní formu nepředepisuje. Platí tak především pravidlo uvedené v § 40 odst. 2 ObčZ - pokud je smlouva o nájmu bytu písemná, musí být i odstoupení učiněno písemnou formou pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 2). Od platně uzavřené ústní nájemní smlouvy lze odstoupit i ústně.

12.4. Účinky odstoupení od nájemní smlouvy

Odstoupení je účinné okamžikem, kdy dojde adresátovi, tzn. pronajímateli nebo nájemci. V otázkách výkladu pojmu „dojde druhé straně“ a komu musí odstoupení dojít v případě, že na straně nájemce či pronajímatele je více účastníků odkazují na kapitolu o výpovědi nájmu – účinky výpovědi bytu. Text této kapitoly lze použít obdobně i zde.

Odstoupením od smlouvy se nájemní smlouva ruší s účinky ex tunc (§ 48) a smluvní strany jsou si povinny vydat vše, co podle ní získaly (§ 457). V souvislosti s uvedenou povinností vydat si navzájem bezdůvodné obohacení jsou v praxi spojeny interpretační a aplikační obtíže. Otázkou, co může nárokovat pronajímatel po nájemce a opačně.

S přihlédnutím k ustanovení § 457, 458 ObčZ a aktuální judikatuře lze shrnout, že:

1. Nájemce nemá nárok žádat po pronajímateli vrácení částek zaplacených na nájemném, neboť majetkový prospěch, který užíváním bytu získal se rovná výši obvyklého nájemného v daném místě a čase (viz § 458 odst. 1).³⁵⁵
Nájemce by mohl žádat peněžní plnění od pronajímatele tehdy, pokud by

³⁵⁴ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. s. 1934, 1935

³⁵⁵ R 53/2000, NS 25 Cdo 845/99, 32 Odo 1135/2003

zaplacené nájemné bylo vyšší než nájemné obvyklé v daném místě a čase.

2. Pronajímatel má právo žádat od nájemce peněžní plnění tehdy, pokud by zaplacené nájemné bylo nižší než nájemné v daném místě a čase obvyklé. Pokud by však v daném čase šlo o cenu regulovanou, nelze žádat více, než stanovovaly v té době platné a účinné předpisy.³⁵⁶
3. Pronajímatel nemá právo žádat vydání částek, které nájemce inkasoval od podnájemce (a to, i když by případně podnájemní smlouva byla neplatná), neboť majetkový prospěch, který podnájemce užíváním bytu získal, byl získán na úkor nájemce, nikoliv pronajímatele.³⁵⁷

Obtíže spojené s dokazováním skutečností uvedených v bodě 1 a 2 předchozího odstavce jsou na první pohled zřejmé.

Výše nastíněným problémům se snaží předejít připravovaná rekodifikace občanského práva. Za současného stavu lze problémům s aplikací ustanovení o bezdůvodném obohacení čelit pouze tak, že by se smluvní strany již v nájemní smlouvě dohodly, že „*odstoupením od smlouvy zaniká právní vztah vzniklý z nájemní smlouvy*“. Tím by došlo dovozenému odchýlení od obecného pravidla uvedeného v § 48 odst. 2, že se smlouva odstoupením od samého počátku ruší. Odstoupením by v takovém případě nedošlo k odpadnutí právní skutečnosti, která vedla ke vzniku nájmu bytu, ale pouze k zániku závazkového právního vztahu ze smlouvy vzniklého stejně jako v případě výpovědi. Na rozdíl od výpovědi však s okamžitým účinkem.

12.5. Bytová náhrada

V případě odstoupení neváže zákon nájemcovu povinnost vyklidit byt na zajištění bytové náhrady, ani na zajištění přístřeší. V případě platného odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele není dle mého názoru ani na místě analogicky aplikovat ustanovení § 712. Pronajímatelova možnost od smlouvy odstoupit je vázána na podstatně intenzivnější porušení povinností ze strany nájemce, než je tomu v případě výpovědních důvodů. Nebylo by tedy patrně v souladu s dobrými mravy neumožnit pronajímateli vyklizení bytu, dokud nezajistí nájemci přístřeší, např. v situaci, kdy mu problémový nájemce v bytě působí škodu a lze očekávat, že v této protiprávní činnosti bude i nadále pokračovat. Ochrana nájemce nemůže být bezbřehá.

³⁵⁶ NS 30 Cdo 5484/2007, 29 Odo 954/2006, 33 Odo 1014/2006, 29 Cdo 2235/2000

³⁵⁷ R 31/2005

12.6. Odstoupení od nájemní smlouvy de lege ferenda

Návrh připravovaného občanského zákoníku již s institutem odstoupení od smlouvy o nájmu bytu nepočítá a nahrazuje jej tzv. okamžitou výpovědí, tj. výpovědí bez výpovědní lhůty. To povede k odstranění aplikačních potíží s výše uvedenou problematikou bezdůvodného obohacení při zrušení smlouvy.

13. Uplynutí doby, na kterou je nájem sjednán

- 13.1. Sjednání nájmu na dobu určitou
- 13.2. Poslední den nájmu připadne na den pracovního klidu
- 13.3. Prolongace nájmu bytu
- 13.4. Bytová náhrada

13.1. Sjednání nájmu na dobu určitou

V nájemní smlouvě si lze sjednat dobu trvání nájmu nebo den skončení nájmu. V takovém případě se jedná o nájem na dobu určitou. Nájem zaniká uplynutím této doby (§ 710 odst. 3).

13.2. Poslední den nájmu připadne na den pracovního klidu

Doba, na kterou je nájem omezen, není lhůta pro uplatnění určitého práva. Na její běh se tedy neuplatní pravidla pro počítání času podle § 122 ObčZ. Případně-li tedy poslední den nájmu na den pracovního klidu, končí nájemní vztah tímto dnem.

13.3. Prolongace nájmu bytu

Do 30.3.2006 se i na nájem bytu užílo pravidlo uvedené v § 676 odst. 2 ObčZ, podle kterého došlo k automatickému obnovení nájmu v případě, že nájemce užíval byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti němu nepodal návrh na vyklizení bytu u soudu do 30 dnů. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovoval vždy na jeden rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovoval na tuto dobu.

Zákonem č. 107/2006 Sb. bylo s účinností od 31.3.2006 do občanského zákoníku vloženo ustanovení § 686 odst. 6, podle kterého nelze na nájem bytu použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2). Judikatura Nejvyššího soudu dovodila, že se jedná o normu dispozitivní, která nebrání smluvním stranám dohodnout se na podmínkách, za kterých se nájem obnoví.³⁵⁸

➤ Bytová novela občanského zákoníku

S účinností od 1.11.2011 bude ustanovení § 686a odst. 6 ObčZ zrušeno a do § 710 odst. 3 ObčZ bude vloženo pravidlo, že *na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení*

³⁵⁸ 26 Cdo 5307/2008

nájmu (§ 676 odst. 2), pokud smlouva nestanoví jinak. Dispozitivnost normy tak bude v ustanovení oproti současnému stavu jasně vyjádřena.

➤ *Návrh nového občanského zákoníku*

Návrh nového občanského zákoníku se opět vrací k pravidlu prolongace nájmu bytu; norma bude dispozitivní. Podle návrhu, bude-li nájemce pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, obnoví se nájem bytu na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; toto pravidlo nebude platit, pokud si smluvní strany ujednají něco jiného (§ 2260 návrhu).

13.4. Bytová náhrada

V případě nájmu sjednaného na dobu deseti let nebo na dobu kratší, nemá nájemce po uplynutí této doby nárok na zajištění bytové náhrady ani přístřeší.³⁵⁹

Pokud byl však nájem sjednán na dobu delší než 10 let a zanikne uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady (§ 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb.). Toto pravidlo zůstává v platnosti i po té, co nabude účinnosti tzv. bytová novela občanského zákoníku a zákona č. 102/1992 (zákon č. 132/2011 Sb.). Pode judikatury se *ustanovení § 6 odst. 3 zák. č. 102/1992 Sb. vztahuje výlučně na nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let, nikoli na situace, kdy byl nájem bytu sjednán na dobu kratší a následně (případně i několikrát) prodlužován tak, že nájemce nakonec předmětný byt užíval celkově po dobu delší deseti let.*³⁶⁰

³⁵⁹ srov. Krajský soud Praha 15 Co 663/95

³⁶⁰ 26 Cdo 968/2009

14. Skončení výkonu práce, na kterou je nájem bytu vázán

- 14.1. Sjednání nájmu bytu na dobu výkonu práce
- 14.2. Následky skončení výkonu práce, na kterou je nájem vázán
- 14.3. Bytová náhrada

14.1. Sjednání nájmu bytu na dobu výkonu práce

V nájemní smlouvě lze sjednat nájemní poměr

- 1) na dobu výkonu práce pro subjekt odlišný od pronajímatele,
Příkladem může poměrně častý způsob ubytování lékařů. Pronajímatelem bytu je obec, zaměstnavatelem pak nemocnice zpravidla ve formě nějaké obchodní společnosti (akciová společnost, společnost s ručením omezeným), tj. subjekt odlišný od pronajímatele. Trvání nájemní smlouvy je sjednáno na dobu výkonu práce pro nemocnici.
- 2) na dobu výkonu práce pro pronajímatele.
V takovém případě je pronajímatel a zaměstnavatel jedna a tatáž osoba.

Takový nájem bytu je považován za zvláštní případ nájmu na dobu určitou, a to i v případě, kdy samotný pracovní poměr je sjednán na dobu neurčitou.³⁶¹

14.2. Následky skončení výkonu práce, na kterou je nájem vázán

Skončení výkonu práce, na kterou je nájem bytu vázán, vede k jeho zániku.

Jakým okamžikem nájem bytu zanikne, závisí na tom, jestli se jedná o výkon práce pro pronajímatele či pro jiný subjekt.

Jestliže je nájem vázán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, nekončí nájem bytu samotným skončením práce pro pronajímatele. Pokud nájemce přestane pro pronajímatele pracovat bez vážného důvodu, skončí nájemní poměr posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce pro pronajímatele vykonávat (§ 710 odst. 4 ObčZ). Pokud však nájemce přestane pro pronajímatele pracovat z vážného důvodu, změní se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat (§ 710 odst. 5 ObčZ). V § 710 odst. 5 ObčZ pak zákon demonstrativně vypočítává, co lze považovat za vážný důvod skončení výkonu práce pro pronajímatele.

³⁶¹ 26 Cdo 4032/2009

Pokud je nájem vázán na dobu výkonu práce pro subjekt odlišný od pronajímatele, nájemní vztah zaniká již skončením výkonu této práce. V těchto případech nelze ustanovení § 710 odst. 4 až odst. 6 ObčZ aplikovat ani analogicky.³⁶²

➤ *Bytová novela občanského zákoníku*

Bytová novela občanského zákoníku (zákon č. 132/2011 Sb.) se dotýká jednak skončení nájmu sjednaného na dobu výkonu práce pro subjekt odlišný od pronajímatele, jednak důsledků skončení výkonu práce pro pronajímatele z vážného důvodu.

S účinností od 1.11.2011 bude jakýkoliv nájem, který je vázán na dobu výkonu určité práce (tj. bez ohledu na to, jestli se jedná o práci pro pronajímatele nebo pro jiný subjekt), končit posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat. Shora uvedená pravidla platí i pro nájem bytu, který vznikl před 1.11.2011 (viz čl. II bod 1. zákona č. 132/2011 Sb.).

➤ *Návrh nového občanského zákoníku*

Návrh nového občanského zákoníku opět počítá s kategorií služebních bytů, které bytová novela občanského zákoníku s účinností od 1.11.2011 ruší. Od 1.11.2011 bude možné pouze uzavření nájemní smlouvy na dobu výkonu určité práce.

Podle návrhu se bude jednat o nájem služebního bytu, bude-li nájem ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a bude-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební (§ 2271 návrhu). Návrh pak dále stanoví, že nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci (§ 2272 návrhu).

Nájem bytu se bude řídit novým občanským zákoníkem, i když k jeho vzniku došlo přede dnem nabytí účinnosti zmíněného kodexu. Za problém v porovnání se současným stavem považuji to, že shora uvedené pravidlo o skončení nájmu bude aplikovatelné pouze na případy, kdy podle výslovného určení nájemní smlouvy bude pronajímán služební byt. Pokud nájemní smlouva toto obsahovat nebude, nepůjde podle nového kodexu o nájem služebního bytu a takový nájem zanikne již skončením

³⁶² 26 Cdo 4032/2009

výkonu práce pro pronajímatele; důvody, proč nájemce přestal vykonávat pro pronajímatele práci, budou v těchto případech irelevantní.

14.3. Bytová náhrada

Při tomto způsobu skončení nájmu nemá nájemce nárok na bytovou náhradu.

15. Zánik členství v bytovém družstvu

- 15.1. Způsoby zániku členství v bytovém družstvu
- 15.2. Bytová náhrada
- 15.3. Bytová novela občanského zákoníku
- 15.4. Návrh nového občanského zákoníku

Podle § 714 ObčZ zanikne nájem bytu též zánikem členství osoby v bytovém družstvu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5.

15.1. Způsoby zániku členství v bytovém družstvu

Způsoby zániku členství v družstvu upravuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Členství v družstvu může zaniknout níže uvedenými způsoby:

- 1) převodem členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na jinou osobu dle § 230 ObchZ (tzv. relativní zánik členství v družstvu)
- 2) způsoby uvedenými v § 231 odst. 1 ObchZ (případy tzv. absolutního zániku členství v družstvu), tj.
 - ❖ písemnou dohodou,
 - ❖ vystoupením,
 - ❖ vyloučením,
 - ❖ *v insolvenčním řízení*
 - ✓ prohlášením konkursu na majetek člena,
 - ✓ zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - ❖ *v řízení vykonávacím*
 - ✓ pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - ✓ vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
 - ❖ zánikem družstva

➤ *Vyloučení z družstva*

V praxi se jedná o řadu otázek vyvolávající způsob zániku členství v družstvu, resp. zániku nájmu bytu.

Podle § 231 ObchZ může být člen družstva – nájemce bytu vyloučen

1) jestliže **byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,**

2) jestliže **opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti** nebo

Členské povinnosti jsou uvedeny především ve stanovách. Stanovy družstva musí obligatorně výčet těchto povinností obsahovat (viz § 226 odst. 1 ObchZ).

3) **z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.**

Podle judikatury soudu se musí jednat o důvody, které jsou důležité pro činnost družstva a přitom nejde o porušení členských povinností.³⁶³ Například část stanov, podle které je důvodem pro vyloučení člena družstva *závažné nebo opakující se porušení členských povinností vyplývajících ze stanov* shledal Nejvyšší soud za část, která je v rozporu s kogentním ustanovením § 231 odst. 4 ObchZ.

Nejvyšší soud dále judikoval, že *je obecně možné, aby mezi důvody vyloučení, byly ve stanovách uvedeny i důvody, pro které je podle občanského zákoníku možné vypovědět nájem bytu. Tato úprava může provedena i odkazem na příslušné zákonné ustanovení. I v tomto případě se však může jednat jen o ty výpovědní důvody, které lze - z hlediska vztahu člena k družstvu - považovat za důležité. Proto jsou-li podmínky výpovědi z nájmu bytu skutkově naplněny, je nutno dále zkoumat, zda je výpovědní důvod z pohledu členského vztahu k družstvu důležitý. Pouze je-li tato podmínka splněna, je družstvo oprávněno dotčeného člena vyloučit.*³⁶⁴ V této souvislosti je třeba připomenout, že povinnost, jejíž porušení naplní výpovědní důvod a současně důvod k vyloučení z družstva, nesmí být stanovami zařazena mezi povinnosti člena družstva k družstvu. V takovém případě by bylo k vyloučení z družstva zapotřebí předchozí výstrahy (viz výše).

O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje, pokud stanovy neurčují jinak, představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Toto právo zaniká, není-li právo uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení (§ 231 odst. 4 ObchZ).

Podle judikatury členství v družstvu nezaniká rozhodnutím představenstva, ale až rozhodnutím členské schůze, kterým se potvrzuje vyloučení z družstva, pokud bylo podáno včasné odvolání, nebo marným uplynutím lhůty k podání odvolání.³⁶⁵

Pokud je z družstva vyloučen jen jeden z manželů, nezaniká (jako v případě insolvenčního či vykonávacího řízení – viz níže) druhému manželovi jeho členství; naopak *členský podíl v družstvu přestane být společným podílem a druhý z manželů se*

³⁶³ 32 Odo 666/2002, 1 Odo 103/97-59

³⁶⁴ 29 Cdo 489/2009

³⁶⁵ 29 Odo 428/2004

stane výlučným členem družstva³⁶⁶, tedy i výlučným nájemcem.

V rámci řízení o žalobě na vyklizení družstevního bytu *nemůže soud přezkoumávat, zda bylo vyloučení z družstva platné. Je však povinen zkoumat, zda vyloučený člen uplatnil právo podle § 231 odst. 4 a 5 ObchZ či zda toto jeho právo dosud trvá. Může-li totiž vyloučený člen družstva postupovat podle § 231 odst. 4 a 5 ObchZ, popř. nebylo-li dosud o jeho žalobě pravomocně rozhodnuto, nelze mu uložit povinnost vyklidit byt.*³⁶⁷

➤ *Insolvenční řízení, vykonávací řízení*

Pokud shora uvedeným způsobem v insolvenčním nebo vykonávacím řízení zanikne členství jen jednoho z manželů, zanikne podle judikatury současně členství v družstvu i druhému manželovi a zanikne též jejich společný nájem bytu.³⁶⁸

15.2. Bytová náhrada

Podle § 714, věty druhé ObčZ osoba, jejíž nájem bytu zanikl zánikem členství v družstvu, má nárok na zajištění bytové náhrady za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3 ObčZ, popřípadě na poskytnutí přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5 ObčZ.

Toto pravidlo se vztahuje pouze na případy absolutního zániku členství v družstvu, nikoliv na případ relativního zániku členství v družstvu (převodu členského podílu). Podle judikatury *je takový výklad jediný správný, neboť výkladem opačným bychom dospěli k absurdnímu závěru, že i v situaci, kdy jsou převedena práva a povinnosti vyplývající z členství v bytovém družstvu na někoho jiného, musela by tato osoba (která de facto získává v konečném důsledku nájem k bytu, a tedy zajišťuje svou bytovou potřebu) zajistit bytovou náhradu dosavadnímu nájemci, který však s převodem souhlasil (vědomě se zbavil členství v družstvu a z něj vyplývajícího nájmu bytu). Takový výklad by vedl prakticky k naprostému omezení smyslu převodu členského podílu v bytovém družstvu.*³⁶⁹

Konkrétní formu bytové náhrady je (dle shora citovaného ustanovení § 714) třeba posuzovat analogicky podle § 712 odst. 2 a 3, popř. § 712 odst. 5 ObčZ. V obecné rovině lze konstatovat, že

❖ pokud zanikne nájemci členství v družstvu jako následek určitého jeho závadného

³⁶⁶ 29 Odo 834/2006

³⁶⁷ 29 Cdo 2259/1999

³⁶⁸ 26 Cdo 2621/2009, 29 Odo 460/2005

³⁶⁹ NSS 6 Ads 162/2007-38

chování, bude mít nárok pouze na poskytnutí přístřeší (např. v případě vyloučení z družstva, postižení členského podílu v insolvenčním či vykonávacím řízení); analogicky se zde použije § 712 odst. 5 ObčZ, neboť jestliže je výpověď z nájmu bytu dána nájemci jako sankce za určité jeho chování, má nárok pouze na poskytnutí přístřeší.

- ❖ pokud zanikne nájemci členství v družstvu z jiného důvodu (např. vystoupení, písemnou dohodou) bude mít nárok na náhradní byt, popř. náhradní ubytování; tohoto práva se však pochopitelně může vzdát nebo se přímo s družstvem dohodnout, jaká forma bytové náhrady mu bude poskytnuta.

15.3. Bytová novela občanského zákoníku

Bytová novela občanského zákoníku (zák. 132/2011 Sb), která nabude účinnosti 1.11.2011, se tohoto způsobu zániku nájmu bytu nijak nedotýká.

15.4. Návrh nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku již tento způsob zániku nájmu bytu (tj. zánik členství v družstvu) neobsahuje.

16. Smrt nájemce, opuštění bytu

- 16.1. Následky smrti nájemce a pronajímatele
- 16.2. Důsledky smrti nájemce po 1.11.2011
- 16.3. Důsledky smrti nájemce podle návrhu nového občanského zákoníku
- 16.4. Opuštění bytu nájemcem

16.1. Následky smrti nájemce a pronajímatele

Jestliže nájemce zemře, přejde nájem bytu na jinou osobou, pakliže jsou splněny podmínky uvedené v § 706 ObčZ. Pokud tyto podmínky splněny nejsou, nájem bytu zanikne.

Pokud zemře pronajímatel, k zániku nájmu bytu nedochází. Nový nabyvatel bytu vstupuje do právního postavení původního pronajímatele (§ 680 odst. 2 ObčZ). Nový pronajímatel nemůže z důvodu této změny vlastnictví nájem bytu vypovědět (§ 680 odst. 3 ObčZ)

16.2. Důsledky smrti nájemce po 1.11.2011

Po účinnosti tzv. bytové novely občanského zákoníku (zák. č. 132/2011 Sb.), tj. od 1.11.2011 povede smrt nájemce až na výjimky v konečném důsledku k zániku nájmu bytu i v případě, že došlo k přechodu nájmu.

Bytovou novelou občanského zákoníku dojde k omezení trvání nájmu na 2 roky od okamžiku přechodu nájmu.

Výjimku mají pouze nájemci, kteří

- ❖ ke dni přechodu nájmu dosáhli věku 70 let, a kteří
- ❖ ke dni přechodu nájmu nedosáhli věku 18 let; i zde však nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

16.3. Důsledky smrti nájemce podle návrhu nového občanského zákoníku

Návrh nového občanského zákoníku obsahuje tatáž pravidla, jaká nastolí bytová novela občanského zákoníku (tj. omezení nájmu na 2 roky od okamžiku přechodu nájmu s výjimkami uvedenými výše) od 1.11.2011. Je evidentní, jakým textem byla bytová novela inspirována.

16.4. Opuštění bytu nájemcem

Opuštění bytu nájemcem nevede samo o sobě k zániku nájmu bytu.

Ustanovení § 708, které se zmiňuje o trvalém opuštění společné domácnosti nájemcem, dopadá pouze na situace, kdy nájemce sdílí domácnost ještě s jinými osobami, které v případě trvalého opuštění této domácnosti nájemcem splňují podmínky stanovené § 706 ObčZ pro přechod nájmu bytu. Pokud nájemce bydlí sám a opustí byt, popř. bydlí s jinými osobami, které nesplňují podmínky pro přechod nájmu, nedochází k zániku nájmu bytu. Nájem bytu trvá i nadále, avšak pronajímatel má možnost ho vypovědět z důvodu, že byt není nájemcem užíván bez vážného důvodu (§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ).³⁷⁰

³⁷⁰ k tomu srov. 26 Cdo 1712/2000, VS Praha 2 Cdo 169/95

17. Splynutí nájemce a pronajímatele v jedné osobě

Pokud dojde ke splynutí osoby nájemce a pronajímatele (např. nájemce byt koupí, zdědí, je mu darován apod.), dojde k zániku nájmu bytu podle § 584 ObčZ. Tento způsob zániku nájmu bytu připouští i judikatura Nejvyššího soudu.³⁷¹

Problém může nastat v situaci, kdy byt je ve společném nájmu manželů a pouze jeden z manželů získá byt do svého výlučného vlastnictví. Podle judikatury Nejvyššího soudu v takovém případě společný nájem bytu manžely zanikne pro svoji nedílnou povahu.³⁷² Nastává tak situace, že u druhého z manželů (nevlastníka bytu) dojde k transformaci užívacího práva z práva vyplývajícího z nájmu bytu na právo vyplývající z rodinněprávního vztahu (§ 18 ZoR).

Otázkou je, jestli je shora uvedený názor Nejvyššího soudu přiléhavý i v situaci, kdy vlastníkem bytu se stane ten z manželů, který nepodepsal nájemní smlouvu a kterému nájemní právo vzniklo ze zákona (viz § 703 odst. 1). Druhý z manželů by tak byl zbaven práv, která mu vznikla z uzavřené nájemní smlouvy, aniž by to výslovně stanovil zákon. Vzniká tak otázka, jestli se takový závěr neocitá v rozporu s jednou ze základních zásad soukromého práva – zásadou rovnosti stran, neboť by nastala situace, kdy by jeden z manželů jednostranně (např. uzavřením darovací smlouvy se svým rodičem) druhého manžela zbavil ochrany vyplývající z institutu nájmu bytu. Zvláště citlivé by bylo, pokud by taková situace nastala v rozvodovém řízení – i v takovém případě by sice druhý z manželů měl právo na bydlení do zajištění bytové náhrady, jednalo by se však nepochybně o slabší právní postavení než v případě existence nájmu. Dle názoru autora by se tyto případy měly spíše analogicky posoudit podle § 707 odst. 3 ObčZ, tj. u toho z manželů, který se stane vlastníkem bytu, došlo ke splynutí podle § 584 ObčZ a zániku nájmu bytu, a druhý manžel by se stal výlučným nájemcem. Tímto výkladem je i druhý z manželů spolehlivěji chráněn před ztrátou bydlení. Nic nebrání tomu, aby se pak manželé následně dohodli, že nájemní vztah zanikne a druhý z manželů - nevlastník bude byt užívat z titulu společné domácnosti (§ 18 ZoR).

³⁷¹ 26 Cdo 813/2006

³⁷² 26 Cdo 813/2006

18. Zničení bytu a jiné případy nemožnost plnění ze strany pronajímatele

14.1. Zničení bytu

14.2. Jiné případy nemožnosti plnění ze strany pronajímatele

18.1. Zničení bytu

Podle obecného ustanovení § 680 ObčZ, které se použije podpůrně i pro oblasti nájmu bytu, zaniká nájemní smlouva zničením pronajaté věci. Jedná se o zvláštní případ nemožnosti plnění ze strany pronajímatele (§ 575 ObčZ).

Dojde-li tedy ke zničení bytu, popř. zničení domu, ve kterém se byt nachází, zanikne tím automaticky i nájem předmětného bytu. Za situace, kdy pronajatý byt zanikl, *nemá pronajímatel povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu. Je tomu tak proto, že požadavek, aby soud „uložil povinnost zajistit bytovou náhradu“, může uplatnit ten, kdo má byt vyklidit, pouze jako obranu ve sporu o vyklizení bytu.*³⁷³

18.2. Jiné případy nemožnosti plnění ze strany pronajímatele

Život může s sebou přinést i jiné situace, kdy se byt, aniž by byl zničen, stane nezpůsobilým ke svému účelu, tj. k bydlení. Může se jednat např. o poničení bytu v důsledku zásahu hasičů, hygienickou závadnost apod.

V těchto případech nezaniká dle názoru autora nájem bytu, a to z důvodu, že

- ❖ plnění pronajímatele nebude zpravidla nemožné, neboť jej bude možné fakticky obnovit, když to pronajímatele bude znamenat ztížené podmínky, větší náklady nebo delší časový úsek (viz § 575 odst. 2 ObčZ).
- ❖ zákon pro případ situace, že se byt stane nezpůsobilým k bydlení, předpokládá možnost nikoliv zániku nájmu bytu, ale možnost odstoupení od nájemní smlouvy (§ 679 ObčZ), popř. možnost dání výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 711 odst. 1 písm b), popř. § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ). Jedná se tedy i případy, kdy nájemní vztah bude trvat nadále, ale některý z jeho účastníků může tento vztah jednostranně ukončit v závislosti na tom, jak bylo způsobeno to, že se byt stal nezpůsobilým k bydlení.

³⁷³ 26 Cdo 4840/2008

19. Zánik nájmu bytu ve zvláštních případech

- 19.1. Vyvlastnění
- 19.2. Soudní výkon rozhodnutí, exekuce
- 19.3. Veřejná dražba
- 19.4. Insolvenční řízení

19.1. Vyvlastnění

Problematika vyvlastnění je upravena zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

Vyvlastněním zaniká nájem pozemku, stavby a jejich částí (§ 6 písm. c) zákona), nájem bytu ale nezaniká (§ 7 odst. 1). Pronajímatel však může nájem bytu vypovědět, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění (§ 7 odst. 2).

Zákona jednak nestanoví, že by k výpovědi bylo zapotřebí přivolení soudu, jednak v poznámkách odkazuje na § 711. Lze mít tedy za to, že se jedná o výpověď bez přivolení soudu, výpověď je účinná dnem doručení a nájemce se musí bránit podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi k soudu.

Co se týká bytové náhrady, stanoví zákon o vyvlastnění, že *právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu* (tj. občanského zákoníku) *není dotčeno*. Zde bude formu bytové náhrady třeba posoudit analogicky podle ustanovení nejbližšího. Tomuto výpovědnímu důvodu (tj. dalšímu užívání bytu brání účel vyvlastnění) je bezpochyby nejbližší výpovědní důvod dle § 711a odst. 1 písm. c) (tj. existence veřejného zájmu). Nájemce tedy bude mít právo na stejnou formu bytové náhrady jako v případě výpovědi z důvodu dle § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.

19.2. Soudní výkon rozhodnutí, exekuce

Soudní výkon rozhodnutí prováděný prodejem nemovitosti (popř. bytové jednotky v této nemovitosti) nevede k zániku nájmu bytu nájemce (viz § 336a OSŘ). Vydražitel vstupuje do právního postavení původního pronajímatele (vlastníka) (§ 680 odst. 2 ObčZ). Totéž platí pro exekuci prováděnou prodejem nemovitosti. Totéž platí i pro soudní výkon rozhodnutí, popř. exekuci prováděnou prodejem podniku.

Pokud jde o nájemce bytu – člena bytové družstva a soudní výkon rozhodnutí, popř. exekuce jsou prováděny formou postižení členských práv a povinností, dochází ze zákona právní moci usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí, popř. vydáním exekučního příkazu po právní moci usnesení o nařízení exekuce k zániku nájmu bytu (§ 714 ObčZ).

19.3. Veřejná dražba

V důsledku prodeje domu či bytu ve veřejné dražbě (dobrovolné, nedobrovolné) konané dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, nájem bytu nezaniká. Vydražitel vstupuje do právního postavení původního pronajímatele (§ 680 odst. 2 ObčZ).

19.4. Insolvenční řízení

Pokud je na majetek dlužníka (pronajímatele - vlastníka bytu) prohlášen konkurs, je insolvenční správce podle § 256 odst. 1 InsZ sice oprávněn vypovídat nájemní smlouvy. U nájmu bytu je však zachována ochrana nájemce a insolvenční správce nemůže nájem bytu vypovědět z jiných důvodů než je uvedeno v občanském zákoníku.

Zpeněžením majetkový postaty nájem bytu nezaniká (srov. 285 odst. 1 InsZ).). Nový vlastník bytu vstupuje do právního postavení původního pronajímatele (vlastníka) (§ 680 odst. 2 ObčZ).

Zajímavá je ovšem situace, kdy je prohlášen na majetek dlužníka – nájemce bytu konkurs. Prohlášení konkursu totiž dopadá do volnosti pronajímatele dát nájemci výpověď z nájmu bytu pro neplacení nájemného (§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ)

Podle § 257 InsZ nemůže pronajímatel po rozhodnutí o úpadku vypovědět nájemní smlouvu, pro prodlení nájemce (dlužníka) s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo

- před rozhodnutím o úpadku, anebo
- pro zhoršení majetkové situace dlužníka.

Jakmile tedy nájemce neplatil nájemné ještě před rozhodnutím soudu o úpadku (viz § 136 InsZ) a pronajímatel mu z tohoto důvodu nevypověděl nájem bytu, nemůže již tak učinit po rozhodnutí soudu o úpadku. Pokud však výpověď byla doručena ještě před nabytím právní moci shora uvedeného rozhodnutí, výpověď bude platná a účinná.

Stejně tak není možné vypovědět nájem bytu v případě, že k neplacení nájemného došlo až po rozhodnutí o úpadku z důvodu zhoršení majetkové situace dlužníka.

Pokud jde o nájemce bytu – člena družstva a na jeho majetek je prohlášen konkurs, popř. insolvenční návrh je zamítnut pro nedostatek majetku člena družstva, jeho nájem bytu touto skutečností zanikne. Bývalému nájemci družstevního bytu pak přísluší bytová náhrada podle pravidel uvedených v § 714 ObčZ.

Závěr

Tato disertační práce se zabývá problematikou zániku nájmu bytu z pohledu platné právní úpravy, soudní praxe a právní teorie. Obsahuje autorovy názory na problematické otázky. Analyzuje, popř. komentuje připravovanou legislativu. Z pohledu autora tak došlo k naplnění cílů, které si před zpracováním tématu vytyčil. Konkrétní závěry v oblasti platné právní úpravy jsou obsaženy v úvahách de lege lata a de lege ferenda v předchozím textu práce.

Závěrem si autor dovoluje malé zamyšlení nad současnou a budoucí právní úpravou a její zhodnocení.

Vývoj práva v posledních pěti letech je ve znamení posilování postavení vlastníků domů (bytů) vůči nájemcům. Jistého narovnání bylo patrně zapotřebí, vztah mezi pronajímatelem a nájemcem by měl být oboustranně vyvážený. Velmi silné právní postavení nájemců se negativně odráží i vůči jim samotným - například tím, že vlastníci bytů nejsou ochotni uzavírat nové nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Vlastníkovi bytu se totiž leckdy vyplatí počkat, až doba nájmu uplyne, namísto toho, aby podstupoval časově i odborně náročný proces vypovězení nájmu, navíc s nutností zajišťovat přístřeší.

Otázkou však je, jestli shora uvedené „narovnávání“ vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem bylo, popř. je uskutečňováno efektivními nástroji.

Umožnit pronajímateli vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti, popř. jedná proti zájmům pronajímatele, je jistě správnou myšlenkou. Způsob, jakým byla tato myšlenka realizována, však svědčí o jisté zbrklosti v legislativním procesu. Současný stav totiž v některých případech znamená pro pronajímatele naopak zhoršení oproti dřívějšímu stavu. Před účinnost zákona č. 107/2006 Sb. sice musel pronajímatel soud „požádat“ o přivolení k výpovědi a prokázat existenci výpovědního důvodu, pokud však soud k výpovědi přivolil, rozhodl současně o tom, že nájemce je povinen byt vyklidit. Pronajímatel tedy disponoval exekučním titulem pro případ, že se tak dobrovolně nestane. V současnosti, pokud nájemce podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a soud tuto žalobu zamítne, nerozhodne o povinnosti nájemce byt vyklidit, neboť k tomu nemá pravomoc. Pronajímatel tak musí absolvovat další soudní řízení v případě, že nájemce byt nevyklidí. Totéž bohužel dokonce platí i v případě výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu. I když soud k výpovědi přivolí, není možné za současného stavu rozhodnout současně s přivolením o povinnosti byt vyklidit.

Zmíněný nedostatek napravuje novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., bohužel

však pouze pro případ výpovědi se soudním přivolením. U této novely se naplno projevuje nedostatek součinnosti mezi jednotlivými ministerstvy. Novela vzniklá z „dílň“ Ministerstva pro místní rozvoj odstraňuje kategorii služebních bytů, nový občanský zákoník z „dílň“ Ministerstva spravedlnosti je opět má zavést.

Lze konstatovat, že návrh nového občanského zákoníku dále posiluje postavení pronajímatele. Odstraňuje povinnost pronajímatele zajistit náhradní byt, či ubytování, pronajímatel nebude muset poskytnout ani přístřeší. Odstraňuje institut přivolení soudu k výpovědi. Zavádí se možnost tzv. okamžité výpovědi, tj. bez výpovědní doby pro případ nejzávažnějších porušení povinností nájemce. Nájemce již nebude moci nájem sjednaný na dobu určitou vypovědět bez udání důvodu. S uvedeným omezením nájemce si však dovoluji vyslovit zásadní nesouhlas, neboť postavení pronajímatele se tímto posouvá do úplně jiné roviny. Ustanovení umožňující nájemci si v nájemní smlouvě sjednat s pronajímatelem výpovědní důvody je nedostačující. Pronajímatel (na rozdíl od nájemce) disponuje bytem, který pronajímá s motivem dosáhnout zisku, nebo alespoň získat prostředky na pokrytí nákladů spojených jeho (dalším) vlastnictvím. Nedovolit nájemci ukončit tento vztah za situace, kdy se mu například naskytne možnost bydlet levněji nebo si pořídit vlastní bydlení, de facto znamená podpořit vlastníka minimálně dvou bytů v jeho „business plánu“ na úkor základních životních potřeb člověka, který nemá byt žádný. Na druhou stranu - pronajímatel má například možnost sdělit nájemci v poslední den nájmu, že mu oproti původnímu předpokladu nájemní smlouvu „neprodlouží“ a žádat po něm, aby byt odevzdal – nájemce se ocitne bez bydlení a vše je právně v pořádku. Právní úprava vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem by měla být podle názoru autora sociálně citlivou a mj. zohledňovat i motivy, které obvykle pronajímatele a nájemce vedou k uzavření nájemní smlouvy. U pronajímatele je to zpravidla zisk, u nájemce zpravidla uspokojení základní životní potřeby za situace, kdy není schopen sám dosáhnout na vlastní bydlení.

Nicméně v návrhu občanského zákoníku lze stran výpovědi nalézt i pozitiva. Zlepšením oproti současnému stavu je výslovné zakotvení práva nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Za pozitivum lze považovat i redukci výpovědních důvodů oproti platné právní úpravě. Kladem odstranění možnosti odstoupit od nájemní smlouvy ex tunc a namísto toho zavedení možnosti výpovědi nájmu bytu bez výpovědní doby. Alespoň tak nebude nutné řešit otázky spojené s vydáváním bezdůvodného obohacení.

Dle mého názoru tak návrh nového občanského zákoníku představuje v oblasti nájmu bytu poměrně uspokojivou normu, ovšem s výhradami výše uvedenými.

Současný vývoj však ve mně i přes veškeré shora nastíněné klady zanechává pachutí překotných, často nepromyšlených legislativních změn, které nejprve negativně

zasáhnou do života svých „cílů“, aby následně mohly být odstraňovány dalšími změnami. Doufejme v postupné zlepšování tohoto stavu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2005. 84 s. ISBN 80-7179-390-6
- [2] DRÁPAL Ljubomír, BUREŠ Jaroslav et al. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 3343 s. ISBN 978-80-7400-107-9
- [3] ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník : velký akademický komentář*. 1. vyd. Praha : Linde, 2008. 2639 s. ISBN 978-80-7201-687-7
- [4] FIALA Josef, KINDL Milan et al. *Občanský zákoník : komentář*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 1618 s. ISBN 978-80-7357-395-9
- [5] HRUŠÁKOVÁ, Milana et al. *Zákon o rodině: komentář*. 3. vyd. Praha : C.H.Beck, 2005. 478 s. ISBN 80-7179-912-2
- [6] CHALUPA, Luboš, DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, Jana, CHANDRYCKÁ, Věra. *Byty a právo*. 1. vyd. Praha : ASPI, 2007. 558 s. ISBN 978-80-7357-242-6
- [7] KORECKÁ, Věra: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2011. 847 s. ISBN 978-80-7357-637-0
- [8] KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011*. 1. vyd. Praha: Leges, 2011. 80 s. ISBN 978-80-87212-81-3
- [9] KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef et al. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5.vyd. Praha: Linde 2007. 190 s. ISBN 978-80-7201-659-4
- [10] MASTELA Martin, DOBEŠOVÁ Lenka, BAJURA Jan. *Občanský zákoník v dotazech a odpovědích*. 1. vyd. Olomouc : ANAG, 2011. 695 s. ISBN 978-80-7263-682-2.
- [11] SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. 238 s. ISBN 80-85889-53-6
- [12] ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6
- [13] ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0
- [14] ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan et al. *Občanské právo hmotné 2*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 550 s. ISBN 978-80-7357-473-4

Časopisy

- [1] FISCHER, René. K některým aspektům výpovědi nájmu bytu. *Právní rozhledy*, 2000, č. 3. s. 118 – 119
- [2] HANDLAR, Jiří. K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ. *Právní rozhledy*, 2007, č. 10. s. 354 – 360
- [3] HORÁK, Milan. K některým změnám právní úpravy nájmu bytů. *Právní rádce*, 1995, č. 2, s. 11 - 13
- [4] HORN, Daniel. Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na bytu. *Právní rádce*, 1997, č. 12, s. 3
- [5] HRABÁNEK, Dušan. K bytovým náhradám pro rodiny s nezletilými dětmi. *Právní fórum*, 2010, č. 9, s. 455 – 458
- [6] CHALUPA, Luboš. Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení. *Právní rádce*, 2002, č. 11, s. 27 – 28
- [7] CHALUPA, Luboš. Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2010, č. 2, s. 10 – 11
- [8] CHALUPA, Luboš. K výpovědi z nájmu bytu pro neužívání bytu a dva byty. *Právní rádce*, 2006, č. 1, s. 19 – 20
- [9] CHALUPA, Luboš. Zajištění bytové náhrady. *Právní rádce*, 2000, č. 2, s. 14 – 15
- [10] CHALUPA, Luboš. Zajištění přístřeší a bytová náhrada. *Právní rádce*, 2010, č. 9, s. 14 – 17
- [11] CHALUPA, Luboš. Znovu k promlčení práva výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2011, č. 9, s. 14 – 16
- [12] MICHNA, Lukáš. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, č. 6. s. 215 - 218
- [13] PALKOVSKÝ, Aleš. Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 Obč a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu. *Právní rozhledy*, 2010, č. 5. s. 173 – 177
- [14] PAŘÍZEK, Igor. K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu. *Právní rozhledy*, 2007, č. 19. s. 713 - 715
- [15] PAVLIŠ, Tomáš. K výkladu § 711 odst. 5 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2010, č. 18. s. 662 - 675

- [16] PEJŠEK, Vít. Bytová náhrada a možnost změny pravomocného rozsudku. *Právní rádce*, 2005, č. 6, s. 13
- [17] PEJŠEK, Vít. Žaloba na vyklizení a zajištění bytové náhrady. *Právní rádce*, 2004, č. 1, s. 26 – 29
- [18] RAUS, David. Obnovení nájmu bytu jinak než písemně? *Právní rádce*, 1998, č. 4, s. 37
- [19] RUBÁŠ, Josef. Institut „relocatio tacita“ v úpravě nájmu bytu. *Právní fórum*, 2008, č. 3, s. 103 – 106
- [20] SELUCKÁ, Markéta. Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu. *Právní fórum*, 2008, č. 10, s. 416 – 421
- [21] SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novelách občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2006, č. 18. s. 656 – 661
- [22] ŠIMKOVÁ, Pavla. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu. *Právní rádce*, 2007, č. 11. s. 22 – 24
- [23] VLASÁK, Michal. K zániku nájmu bytu. *Právní fórum*, 2009, č. 1. s. 33 – 35
- [24] VRCH, Pavel. Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. *Právní rádce*, 2000, č. 4, s. 31 – 34

Elektronické databáze

- [1] FIALA, Josef, KINDL, Milan et al. *Komentář k občanskému zákoníku v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011
- [2] DAVID, Ludvík et al. *Občanský soudní řád: komentář v programu ASPI* [DVD]. Ver. 13+. Wolters Kluwer ČR, a.s., 8.5.2011

Internetové zdroje

- [1] PEJŠEK, Vít. Ke stanovení počátku běhu výpovědní lhůty. c2007, poslední revize 29. 8. 2007 [cit. 2011-06-15]
<<http://pravniradce.ihned.cz/c1-21912730-ke-stanoveni-pocatku-behu-vypovedni-lhuty>>
- [2] *Mietrechtsgesetz (MRG)*. poslední revize 1. 8. 2011
<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=77>

[3] *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*. poslední revize 1. 8. 2011
<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=1>

[4] *Zivilprozessordnung*. poslední revize 1. 8. 2011
<http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=15>

[5] Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien: *Mietrecht für Mieter*.
<<http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d46/AK-Mietrecht2006.pdf>>

[6] *Bürgerliches Gesetzbuch*.
<<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>>

[7] *Widerspruch gegen die Kündigung der Mietwohnung*
<<http://www.das-rechtsportal.de/recht/mietrecht/kuendigung/widerspruch>>

ABSTRAKT

Tato práce je věnována tématu zániku nájmu bytu se zvláštním přihlédnutím k výpovědi.

Ambicí autora bylo tuto problematiku komplexně shrnout a popsat s ohledem na dostupnou judikaturu i závěry právní nauky. Práce slouží rovněž k prezentaci autorových úvah de lege lata i de lege ferenda, z pohledy vědy i právní praxe. Platná právní úprava je hodnocena v komparaci s úpravou, která má nabýt účinnosti 1.11.2011 (zák. č. 132/2011 Sb.), popř. která je teprve připravována (návrh nového občanského zákoníku). Část práce je věnována i srovnání se zahraničím. Platná právní úprava je pochopitelně i hodnocena s ohledem na její využití v současné praxi.

Vedlejším cílem autora bylo vytvořit práci, která by byla využitelná pro studenty právnických fakult, popř. pro odborníky z praxe.

Úvodní část práce je věnována způsobu zániku nájmu bytu v obecné rovině. Nájem bytu jako chráněný právní vztah může zaniknout pouze zákonem předvídaným způsobem. Obecně uznávanými způsoby zániku nájmu bytu jsou dohoda, odstoupení, výpověď, uplynutí doby, skončení výkonu práce pro pronajímatele, zánik členství v družstvu, smrt nájemce, splynutí nájemce a pronajímatele v jedné osoby, zničení bytu. V oblasti zániku nájmu bytu je omezena smluvní volnost stran. Pronajímatel s nájemcem si nemohou dohodnout způsob zániku nájmu, který by byl v neprospěch nájemce. Nemohou si tak např. sjednat jiný výpovědní důvod, než stanoví zákon. Nemohou si ani např. sjednat rozvazovací podmínku, že nájem automaticky zanikne, pokud nájemce nezaplatí nájemné za dobu delší než tři měsíce. Jakákoliv dohoda, která se odchyluje od zákona v neprospěch nájemce, je neplatná.

V dalších částech práce autor podrobně rozebírá jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu.

Právně nejméně konfliktním způsobem zániku nájmu bytu je bezesporu dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Tato dohoda musí mít vždy písemnou formu a musí z ní jednoznačně vyplývat vůle obou smluvních stran nájem bytu ukončit. Nájem bytu pak končí ke dni, na kterém se pronajímatel s nájemcem dohodli. Nájemce nemá nárok na zajištění bytové náhrady.

Naopak právně nejproblémovějším způsobem zániku nájmu je výpověď, zejména pak výpověď pronajímatele. Problematice výpovědi z nájmu bytu je věnována stěžejná část práce. Pozornost je v úvodních pasážích věnována zejména podmínkám, které musí být splněny, aby výpověď nabyla účinnosti. Pronajímatelé např. někdy na listině obsahující

výpověď neoznačí adresáta – tj. nájemce, jeho jméno uvedou pouze na obálce zásilky. V takovém případě si ale pronajímatel způsobil, že takovou listinu nelze vůbec považovat za výpověď z nájmu bytu. Naopak například častým omylem nájemců je, že si výpověď musí osobně převzít, aby mohla být považována za doručenou. Opak je pravdou.

V práci je podrobně rozebírána především výpověď ze strany pronajímatele. Ten může nájem bytu vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. U výpovědních důvodů, které jsou v zásadě sankcí za nájemcovo chování (např. nájemce neplatí nájemné), se nevyžaduje přivolení soudu. Výpověď nabývá účinnosti již doručením nájemci a je na něm, pokud není ochoten být vyklidit, aby se proti výpovědi bránil žalobou a v soudním řízení prokázal, že výpovědní důvod tvrzený pronajímatelem neexistuje. U výpovědních důvodů, jejichž vznik nemůže nájemce ovlivnit svoji vůlí (např. pronajímatel potřebuje byt pro sebe), se stále vyžaduje přivolení soudu. Bez tohoto přivolení nemůže výpověď nabýt účinnosti. Tato praxe má skončit s účinností nového občanského zákoníku, který již institutem přivolení soudu nepočítá.

Pronajímatel si vždy musí pečlivě zkontrolovat před odesláním výpovědi, jestli výpověď obsahuje všechny podstatné obsahové náležitosti. Ty se liší v závislosti na tom, jestli se jedná o výpověď s přivolením soudu nebo bez přivolení. V práci jsou detailně popsány.

Dále jsou velmi podrobně rozebrány jednotlivé výpovědní důvody. Rozsáhle je pracováno zejména s judikaturou, která je u některých obecně formulovaných výpovědních důvodů naprosto nezbytnou pomůckou. V případech, kde je to vhodné, autor připojuje i rozbor konkrétních kauz. U každého výpovědního důvodu se autor věnuje i právnímu stavu, který nastane po 1.11.2011 v důsledku účinnosti zákona č. 132/2011 Sb. (tzv. bytové novely občanského zákoníku). Důsledná pozornost je u každého výpovědního důvodu věnována i srovnání současné právní úpravy s návrhem nového občanského zákoníku.

V souvislosti s výpovědi, ke které je zapotřebí přivolení soudu, je v práci zapracována i procesní rovina problematiky. Zmínka byla rovněž věnována problematice práva na bydlení, bytových náhrad a vyklizení nájemce, neboť se jedná o téma se zánikem nájmu bezprostředně související.

Samostatná podkapitola je věnována srovnání výpovědi pronajímatele se zahraniční úpravou. Autor se zaměřil na nejbližší sousedy České republiky, konkrétně na Rakousko, Německo a Slovensko.

Samostatná podkapitola je věnována rovněž srovnání současné úpravy výpovědi s návrhem nového občanského zákoníku. Odkazy na návrh nového kodexu jsou však

průběžně činěny i na jiných místech v textu práce.

V další části práce se autor zabývá výpovědi ze strany nájemce. Zaměřuje se na srovnání požadavků kladených na výpověď pronajímatele a na výpověď nájemce, na obsahové náležitosti a na formu výpovědi.

Následuje odstoupení od nájemní smlouvy, které je v současné době možné pro případ nejzávažnějšího porušení povinností ze strany nájemce nebo pronajímatele. Úskalím současné úpravy je, že v případě odstoupení je nutné řešit složité otázky vydání bezdůvodného obohacení. Návrh nového občanského zákoníku z uvedeného důvodu již s odstoupením od nájemní smlouvy nepočítá a nahrazuje ho možností vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nájem bytu může rovněž zaniknout uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Podle platného a účinného občanského zákoníku není možná automatická prolongace nájmu, pakliže pronajímatel neučiní kroky směřující k vyklizení nájemce po uplynutí doby nájmu. To se má změnit s příchodem nového občanského zákoníku, který s prolongací nájmu bytu opět počítá.

Zvláštním případem nájmu byt na dobu určitou je i sjednání nájmu na dobu výkonu určité práce. Skončením výkonu této práce nájem zaniká. V případě ale, že jsou tyto práce vykonávány přímo pro pronajímatele, neskončí nájem hned, v určitých případech dokonce nemusí skončit vůbec. Pravidla stanoví občanský zákoník a jsou v práci popsána.

Pakliže je nájemce členem bytového družstva a toto členství mu zanikne, zanikne mu ze zákona i nájem bytu.

Pozornost je dále věnována důsledkům smrti nájemce a opuštění bytu. Smrt nájemce vede k zániku nájmu bytu v případě, že nejsou splněny podmínky přechodu nájmu na osoby jiné. Opuštění bytu zánik nájmu nezpůsobí.

Nájem bytu může zaniknout rovněž splynutím osoby nájemce a osoby pronajímatele (např. nájemce byt koupí, zdědí, je mu darován apod.).

Nájem bytu může rovněž zaniknout zničením bytu, což lze považovat za zvláštní případ vzniku nemožnosti plnění ze strany pronajímatele. Autor se v této pasáži zabývá i jinými případy nemožnosti plnění ze strany pronajímatele.

V posledním kapitole se autor zabývá možnostmi zániku nájmu bytu v řízeních, ve kterých dochází k vynucené změně vlastnictví k bytu nebo domu, tj. v řízení

vyvlastňovacím, v řízení exekučním a v řízení insolvenčním. Pozornost je věnována též problematice veřejných dražeb.

ABSTRACT

This dissertation deals with the termination of the apartment lease with specific reference to notice of lease termination.

The author's ambition was aimed at complex summarizing and describing these problems with respect to the available jurisdiction and results of the legal science. The dissertation presents the author's *de lege lata* and *de lege ferenda* considerations and also presents the author's views on the topical and controversial issues which are contentious from the point of view of practice. The legal regulation in effect is evaluated in comparison with the regulation that is to come in force on November 1, 2011 (Act No. 132/2011 Sb.), possibly which is being prepared only (draft Civil Code). Some part of the dissertation also compares the situation abroad. The legal regulation in effect is evaluated with respect to its use in current practice.

The secondary author's objective was to create the course book that could be used by the legal faculties' students and possibly by legal professionals.

The introductory part is focused on the way of the apartment lease termination at the common level. The lease of the apartment is a protected legal relation that could be terminated by the legal way only. An agreement, withdrawal of the agreement, termination, completing the work for the lessor, termination of the housing association membership, lessee's death, lessee and lessor fusion and apartment destruction are the commonly accepted ways of the apartment lease termination. Freedom of action of both sides is restricted within the apartment lease termination. The lessor and the lessee cannot agree on the way of apartment lease termination that could be viewed as some kind of disadvantage for the lessee. So they are not allowed to agree on some other reasons for notice different from the provisions of the law. They could not agree on the resolutive condition that the apartment lease automatically terminate unless the lessee does not pay the lease for the period longer than three months. Any agreement diverging from the law and could be viewed as some kind of disadvantage for the lessee is invalid.

In other parts of the dissertation the author describes single ways of the apartment lease termination in details.

Undoubtedly the agreement between the lessor and lessee appears to be the least disputed way of the apartment lease termination. This agreement shall be always in a written form and both contracted sides shall express their will in an unequivocal way. The apartment lease terminates on the day that has been agreed by both sides. The lessee does not have a claim to apartment recompense.

On the contrary from the legal point of view giving notice appears to be the most troubled way of the apartment lease termination, especially the notice given by the lessor. Problems of the apartment lease termination are comprised in this dissertation. Special attention is paid to conditions that must be met for the notice to come into effect. Lessors sometimes do not include the name of addressee – i.e. lessee in their document containing the notice. They write the addressee's name in the envelope of consignment only. But in this case the lessor caused that the document cannot be considered as a notice of lease termination. On the contrary that is a very often mistake of lessees they believe they have to receive the notice personally, but it proves contrary.

The dissertation is focused on the notice given by the lessor. He/she can give the notice on the basis of reasons under the rule of law. In case of reasons for notice which are sanctions as a consequence of lessee's behaviour (e.g. the lessee does not pay the lease) the consent of court is not demanded. The notice enters into force due to delivering to the lessee and it is up to him/her to clear out the apartment and bring a legal action against the lessor and prove the absence of the notice reasons given by the lessor. In case of notice reasons which cannot be influenced by the lessor's will (e.g. the lessor needs the apartment for his/her own use) the consent of court is still demanded. Without this consent the notice cannot enter into force. This practice should end due to the new Civil Code coming into effect that does not take the consent of court into account.

Before sending off his notice the lessor has to check very carefully whether the notice includes all of content particulars. They are differing in dependence on the kind of notice – with the consent of court or without this consent. They are described in details within this dissertation.

Further single notice reasons are analyzed in details. Especially jurisdiction is focused in details because it appears to be the necessary clue in case of notice reasons which are commonly formulated. In appropriate cases the author presents some analyses of particular causes. In every notice reason the author pays his attention to legal status subsequently after November 1, 2011 when Act No. 132/2011 Sb. comes into effect (so called Civil Code housing amendment). Consistent attention is paid in case of each notice reason to the comparison between the present legal regulation and draft Civil Code.

In the connection with the notice, when the consent of court is a necessity, the procedural level of problems is incorporated in the dissertation. Problems of the right to housing, housing recompense and eviction of the lessee were also mentioned within the dissertation because this a topic closely connected with the lease termination.

The separate chapter deals with comparison between the notice and the foreign legal regulations. The author focused on the Czech Republic closest neighbours, particularly Austria, Germany and Slovakia.

The separate chapter deals with the comparison between the present notice and the one according to the new Civil Code. However references to the new code are continuously made within the whole dissertation.

In the other part of the work the author deals with the notice given by the lessee. He focused on the comparison of requirements to the lessor's notice and the lessee's notice, on the content particulars and the form of notice.

The withdrawal of apartment lease follows which is presently possible in case of the most serious infringement of duty either caused by the lessee or by the lessor. In case of withdrawal it is necessary to solve difficult problems connected with unjust enrichment. New Civil Code draft does not take the withdrawal of apartment lease into account, but it substitutes for the possibility of the notice without any period of cancellation.

The apartment lease can also terminate due to the termination of the agreed time. According to the Civil Code in effect the automatic prolongation of the apartment lease is not possible unless the lessor takes some measures towards to lessee eviction after the apartment lease termination. This situation should be changed due to the new Civil Code coming into effect in which the prolongation of the apartment lease is included again.

The special case of the apartment lease for a determined period is a lease agreement on performing particular work within the necessary time. This lease terminates due to completing the work. In case the work is not performed for the lessor directly, the apartment lease does not terminate immediately. In some cases it does not need to terminate at all. The rules are set down by the Civil Code and they are described in the dissertation.

In case the lessee is a member of the housing association and this membership terminates, his/her apartment lease terminates according to the law, too.

Further the attention is paid to the consequences of the lessee's death and leaving the apartment. The lessee's death leads to the apartment lease termination in case the conditions of the apartment lease devolution on other persons are not met. Leaving the apartment does not cause the apartment lease termination.

The apartment lease can terminate in case of the lessor and lessee fusion (e.g. the lessee buys the apartment, inherits the apartment or the apartment is gifted to him/her etc.).

The apartment lease can also terminate in case of apartment destruction that could be viewed as a special case of fulfillment impossibility by lessor. The author also pays his attention to other cases of fulfillment impossibility by lessor.

In the last chapter the author deals with the possibilities of the apartment lease termination in proceedings in which the enforced change of apartment or house possession occur, i.e. in dispossession, execution and insolvency proceedings. The attention is also paid to vendue problems.

KLÍČOVÁ SLOVA

nájem bytu, výpověď z nájmu, zánik nájmu bytu, odstoupení od smlouvy

KEY WORDS

lease of apartment, notice of lease termination, termination of lease, withdrawal from contract